

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 31ª (TRIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO COM LASTRO DIVERSIFICADO

Pelo presente instrumento particular,

(I) VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Securitizadora**"); e

na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, III, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("**Lei 14.430**"), e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 17**");

(II) OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na Cidade e São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Agente Fiduciário**");

vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 31ª (Trigésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização com Lastro Diversificado*" ("**Termo de Securitização**"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários da série única da 31ª (trigésima primeira) emissão da Emissora, de acordo com a Lei 14.430, a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("**Resolução CVM 60**"), a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("**Instrução CVM 476**"), e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto nos Documentos da Operação (conforme definidos abaixo); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme adotados e/ou modificados.

" <u>Agente Fiduciário</u> "	significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
" <u>Alienação Fiduciária</u> "	significa a alienação fiduciária de bens imóveis, a ser constituída pela DFR e pela ISL sobre, conforme o caso, os Imóveis Alienados

	Fiduciariamente, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a qual será constituída mediante assinatura e registro dos Contratos de Alienação Fiduciária e de qualquer aditamento a eles subsequente nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis.
" <u>Amortização Extraordinária</u> "	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.5.3 deste Termo de Securitização.
" <u>ANBIMA</u> "	significa a ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
" <u>Assembleia Geral de Titulares de CRI</u> "	significa a assembleia geral de titulares de CRI, a ser realizada em conformidade com a Cláusula 11 deste Termo de Securitização.
" <u>Auditor do Patrimônio Separado</u> "	significa a BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES , uma empresa brasileira de sociedade simples, membro da BDO International Limited, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 54.276.936/0001-79.
" <u>Autoridade</u> "	significa qualquer autoridade fiscal, administrativa e/ou judicial ou qualquer órgão regulatório ou autorregulatório.
" <u>Aval - DFR</u> "	significa a garantia fidejussória prestada no âmbito do Instrumento de Emissão da DFR, pela qual os Garantidores - DFR obrigaram-se, perante a Securitizadora, como avalistas e principais pagadores, responsáveis pelo cumprimento das Obrigações Garantidas – Notas Comerciais da DFR.
" <u>Aval – ISL</u> "	significa a garantia fidejussória prestada no âmbito do Instrumento de Emissão da ISL, pela qual os Garantidores - ISL obrigaram-se, perante a Securitizadora, como avalistas e principais pagadores, responsáveis pelo cumprimento das Obrigações Garantidas – Notas Comerciais da ISL.
" <u>Banco Depositário</u> "	MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR E À EMPRESA DE PEQUENO PORTE LTDA. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, 1765, 1º Andar, CEP 01311-

	200, inscrita no CNPJ/ME sob nº 11.581.339/0001-45.
" <u>Banco Liquidante</u> "	significa o ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04.
" <u>Boletos de Pagamento</u> "	significa os boletos de pagamento listados nas Notas Cessão Fiduciária, a serem celebradas de tempos em tempos, os quais efetivam a cobrança dos Direitos Creditórios.
" <u>B3</u> "	significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3.
" <u>CCI</u> "	significa as 12 (doze) cédulas de crédito imobiliário integrais emitidas pela Securitizadora sob a forma escritural, sem garantia real, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativas dos Créditos Imobiliários.
" <u>Cessão Fiduciária</u> "	significa a cessão fiduciária a ser constituída pela ISL (i) (a) dos Direitos Creditórios; e (b) da totalidade dos recursos financeiros recebidos pela ISL em função dos eventuais pagamentos feitos pelos Clientes, em decorrência das Relações Jurídicas consubstanciadas nos Boletos de Pagamento, nestes casos mediante a celebração de Nota de Cessão Fiduciária; (ii) da própria Conta Vinculada; (iii) de todo e qualquer recurso existente na Conta Vinculada; e (iv) dos títulos, bens e direitos decorrentes dos Investimentos Permitidos e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com recursos mantidos na Conta Arrecadadora, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
" <u>CETIP21</u> "	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.

" <u>Cientes</u> "	Significa os clientes da ISL contrapartes das Relações Jurídicas.
" <u>Código Civil</u> "	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
" <u>Condições Precedentes</u> "	significa, quando referidas em conjunto, as Condições Precedentes Iniciais e as Condições Precedentes Finais.
" <u>Condições Precedentes Iniciais</u> "	tem o significado atribuído na Cláusula 4.4.1 deste Termo de Securitização.
" <u>Condições Precedentes Finais</u> "	tem o significado atribuído na Cláusula 4.4.2 deste Termo de Securitização.
" <u>Conta Arrecadadora</u> "	significa a conta corrente nº 40911-3, agência 3100, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual (i) os recursos decorrentes da Conta Vinculada serão direcionados e/ou (ii) eventual <i>Cash Collateral</i> (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) será realizado pela ISL.
" <u>Conta Centralizadora</u> "	significa a conta corrente nº 40910-5, agência 3100, mantida junto ao Banco Liquidante, de titularidade da Securitizadora, na qual os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários serão depositados.
" <u>Conta de Livre Movimentação da ISL</u> "	significa a conta corrente bancária de titularidade da ISL a ser informada à Securitizadora.
" <u>Conta Vinculada</u> "	significa a conta corrente nº 0079697-9, agência 0001-8, do Money Plus Sociedade de Crédito ao Microempreendedor e à Empresa de Pequeno Porte, inscrita no CNPJ/ME sob nº 11.581.339/0001-45, de titularidade da ISL, na qual os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão depositados.
" <u>Contador do Patrimônio Separado</u> "	significa a LINK - CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1737, Belenzinho, CEP 03173-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.997.580/0001-21, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio

	Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.
" <u>Contrato de Cessão</u> "	significa o " <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ", celebrado em 17 de agosto de 2022, entre a DFR, a Securitizadora e os Garantidores - DFR, por meio do qual a DFR cedeu à Securitizadora os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação.
" <u>Contratos de Alienação Fiduciária</u> "	significa os instrumentos contratuais denominados " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> " celebrados entre a DFR, a ISL e a Securitizadora, pelos quais a DFR e a ISL constituirão, conforme o caso, a Alienação Fiduciária em benefício da Securitizadora.
" <u>Contrato de Cessão Fiduciária</u> "	significa o <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado em 17 de agosto de 2022, entre a ISL, a DFR e a Securitizadora.
" <u>Contrato de Conta Vinculada</u> "	significa o " <i>Contrato de Abertura e Administração de Conta Garantia – Escrow e Outras Avenças nº 79697-9</i> " celebrado entre a ISL, a Emissora e o Banco Depositário.
" <u>Contrato de Distribuição</u> "	significa o " <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 31ª (Trigésima Primeira) Emissão, da Virgo Companhia de Securitização</i> " celebrado entre a Securitizadora e o Coordenador Líder, para reger a distribuição dos CRI.
" <u>Contratos de Locação</u> "	significa, em conjunto, (i) Contrato de Locação celebrado em 01 de abril de 2022 entre a LTS Comercialização e Geração de Energia S.A. , sociedade limitada com sede social localizada na Cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Avenida Aracy Tanaka Biazetto, 6508, Região do Lago, CEP 85.816-455, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.806.999/0001-48 e a Cedente, conforme

	<p>aditado; (ii) Contrato de Locação celebrado em 01 de junho de 2022 entre a MD Importação Exportação Indústria e Comércio Eireli, com sede social localizada na Cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Avenida Aracy Tanaka Biazetto, 6508, Região do Lago, CEP 85.816-455, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.090.983/0001-50 e a Cedente, conforme aditado; (iii) Contrato de Locação celebrado em 01 de janeiro de 2022 entre a Tangisa Investimentos e Participações S.A., com sede social localizada na Cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Avenida Aracy Tanaka Biazetto, 6508, Região do Lago, CEP 85.816-455, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.598.555/0001-97 e a Cedente, conforme aditado; (iv) Contrato de Locação celebrado em 01 de junho de 2022 entre a Xelpon Indústria de Material Elétrico e de Segurança Ltda., com sede social localizada na Cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Avenida Aracy Tanaka Biazetto, 6508, Região do Lago, CEP 85.816-455, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.259.505/0001-00 e a Cedente, conforme aditado; (v) Contrato de Locação celebrado em 01 de junho de 2022 entre a Pro Connect Agência de Publicidade Ltda., com sede social localizada na Cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Avenida Aracy Tanaka Biazetto, 6508, Região do Lago, CEP 85.816-455, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.039.441/0001-44 e a Cedente, conforme aditado; (vi) Contrato de Locação celebrado em 01 de junho de 2022 entre a ITR Logística e Transporte Ltda., com sede social localizada na Cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Avenida Aracy Tanaka Biazetto, 6508, Região do Lago, CEP 85.816-455, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.210.227/0001-83 e a Cedente, conforme aditado; (vii) Contrato de Locação celebrado em 01 de junho de 2022 entre a Dimercon Indústria de Equipamentos Eletrônicos Ltda., com sede social localizada na Cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Avenida Aracy Tanaka Biazetto, 6508, Região do Lago, CEP 85.816-455, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.038.815/0001-07 e a Cedente, conforme</p>
--	---

	aditado, (viii) Contrato de Locação celebrado em 01 de junho de 2022 entre a Sengi Solar Importação e Exportação Indústria e Comércio Ltda. , com sede social localizada na Cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Avenida Aracy Tanaka Biazetto, 6508, Região do Lago, CEP 85.816-455, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.669.958/0001-80 e a Cedente, conforme aditado; e (ix) Contrato de Locação celebrado em 01 de junho de 2022 entre a Solar Livre e a Cedente, conforme aditado; conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão.
" <u>Coobrigação</u> "	significa a coobrigação outorgada pela DFR no âmbito do Contrato de Cessão, que responderá, em caráter solidário com as Locatárias e os Garantidores - DFR, na forma da lei, como coobrigados, sem qualquer benefício de ordem entre eles, pela existência e adimplência dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação, pela solvência das Locatárias, bem como por todas as Obrigações Garantidas descritas no Contrato de Cessão, incluindo mas não limitado às obrigações e/ou responsabilidades das Locatárias atualmente existentes ou que venham a se materializar no âmbito dos Contratos de Locação, bem como todos os pagamentos presentes e futuros decorrentes dos Contratos de Locação, do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação.
" <u>Coordenador Líder</u> "	significa a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, 30º andar, Torre Sul, Vila Olímpia, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78.
" <u>Créditos Imobiliários</u> "	significa, em conjunto, os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação e os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais.

<p><u>"Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação"</u></p>	<p>significa os créditos imobiliários devidos pelas Locatárias à DFR em decorrência da locação do Imóvel Locado, nos termos dos Contratos de Locação, cujos principais termos e condições estão pormenorizados no Anexo I ao Contrato de Cessão.</p>
<p><u>"Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais"</u></p>	<p>significa, em conjunto, Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais – DFR e Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais – ISL.</p>
<p><u>"Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da DFR"</u></p>	<p>significa os créditos imobiliários decorrentes da emissão das Notas Comerciais da DFR, os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento assumida pela DFR do valor nominal unitário atualizado das referidas Notas Comerciais -DFR acrescido da respectiva remuneração, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela DFR por força da emissão das Notas Comerciais da DFR, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais.</p>
<p><u>"Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da ISL"</u></p>	<p>significa os créditos imobiliários decorrentes da emissão das Notas Comerciais da ISL, os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento assumida pela ISL do valor nominal unitário atualizado das referidas Notas Comerciais da ISL acrescido da respectiva remuneração, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela ISL por força da emissão das Notas Comerciais da ISL, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais.</p>
<p><u>"CRI"</u></p>	<p>significa os certificados de recebíveis imobiliários da série única da 31ª (trigésima primeira) emissão da Securitizadora, lastreados nos Créditos</p>

	Imobiliários representados pelas CCI, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.
" <u>CRI em Circulação</u> "	significa, para fins de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelas Devedoras, pelos Garantidores, pela Securitizadora e os de titularidade de sociedades por elas controladas.
" <u>CVM</u> "	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Sr. Daniel</u> "	significa o sr. DANIEL DE FÁTIMA DA ROCHA , brasileiro, empresário, solteiro, inscrito no CPF/ME sob o nº 001.692.080-52, portador da Cédula de Identidade RG nº 8066573174 SESP RS, residente e domiciliado na Cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Rua Áscole, 755, CEP 85808-452.
" <u>Data de Emissão</u> "	significa a data de emissão dos CRI, qual seja 17 de agosto de 2022.
" <u>Datas de Integralização</u> "	significa cada uma das datas de subscrição e integralização dos CRI que ocorrerão durante todo o Prazo de Colocação dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta Restrita, conforme previstos no Contrato de Distribuição.
" <u>Data de Pagamento</u> "	significa cada uma das datas de pagamento da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado e/ou da Remuneração dos CRI, conforme previsto no Anexo II a este Termo de Securitização
" <u>Data de Vencimento Final</u> "	significa a data de vencimento dos CRI, qual seja 15 de agosto de 2029.
" <u>Decreto 6.306</u> "	significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
" <u>Destinação Reembolso da DFR</u> "	tem o significado previsto na Cláusulas 2.14 deste Termo de Securitização.
" <u>Destinação Reembolso da ISL</u> "	tem o significado previsto na Cláusulas 2.15 deste Termo de Securitização.
" <u>Destinação Futura da DFR</u> "	tem o significado previsto na Cláusulas 2.14 deste Termo de Securitização.
" <u>Devedoras</u> "	significa, em conjunto, a DFR, a ISL e as Locatárias.

" <u>DFR</u> "	significa a DFR ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Rua Rafael Picoli, 32, Região do Lago, CEP 85.812-181, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.770.274/0001-81.
" <u>Dia Útil</u> "	significa a todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
" <u>Direitos Creditórios</u> "	significa, em conjunto, Direitos Creditórios decorrentes da Prestação de Serviços e Direitos Creditórios decorrentes das Relações Mercantis.
" <u>Direitos Creditórios decorrentes da Prestação de Serviços</u> "	significa os direitos creditórios oriundos da Prestação de Serviços, créditos esses cuja cobrança é efetiva nos termos de Boletos de Pagamento.
" <u>Direitos Creditórios decorrentes das Relações Mercantis</u> "	significa os direitos creditórios oriundos das Relações Mercantis, créditos esses cuja cobrança é efetiva nos termos de Boletos de Pagamento.
" <u>Documentos da Operação</u> "	significa em conjunto: (i) os Contratos de Locação; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) os Instrumentos de Emissão; (iv) Escritura de Emissão de CCI; (v) o presente Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) os Contratos de Alienação Fiduciária; (viii) o Contrato de Cessão Fiduciária (juntamente com as Notas de Cessão Fiduciária, conforme celebradas); (ix) o(s) Documentos(ns) de Aceitação; (x) os comunicados de início e encerramento; e (xi) outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Oferta Restrita e seus respectivos aditamentos.
" <u>Documentos de Aceitação</u> "	significa o documento que formaliza a aceitação da Oferta Restrita pelo Investidor Profissional que não esteja previsto no rol §2º do Artigo 2º da Resolução CVM 27, devendo, dentre outras disposições, (i) conter as condições de subscrição e de integralização dos CRI, e (ii) conter esclarecimento se o Investidor Profissional é (ou não) pessoa vinculada à Oferta Restrita.
" <u>Efeito Adverso Relevante</u> "	significa qualquer efeito adverso relevante ou mudança adversa relevante na capacidade das Devedoras, dos Garantidores e da Emissora, bem

	como de qualquer de suas respectivas sociedades integrantes de seus grupos econômicos, e de seus respectivos funcionários, representantes, administradores, conselheiros, diretores, conforme o caso, de desempenhar e cumprir com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações significativas sob qualquer dos Documentos da Operação.
" <u>Emissão</u> "	significa a emissão dos CRI da série única da 31ª (trigésima primeira) emissão da Securitizadora.
" <u>Empreendimentos Imobiliários da DFR</u> "	tem o significado previsto na Cláusulas 2.14 deste Termo de Securitização.
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> "	significa o " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Emitidas sob a Forma Escritural</i> ", firmado, nesta data, pela Securitizadora e pela Instituição Custodiante, por meio do qual foram emitidas as CCI e eventuais aditamentos.
" <u>Escriturador</u> "	significa ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar – Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-la nos termos deste Termo de Securitização, independentemente de Assembleia Geral de Titulares de CRI para esse fim.
" <u>Evento de Desconstituição da Cessão Fiduciária</u> "	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8.1 abaixo.
" <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> "	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.4 deste Termo de Securitização.
" <u>Eventos de Resgate e/ou Recompra Antecipado Compulsório de Créditos Imobiliários</u> "	significa, em conjunto, Eventos de Resgate Antecipado Compulsório de Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e os Eventos de Recompra Compulsória de Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação.
" <u>Eventos de Resgate Antecipado Compulsório de Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais</u> "	tem o significado previsto nas Cláusulas 6.1.1. e 6.1.2 de cada um dos Instrumentos de Emissão.

<u>"Eventos de Recompra Compulsória de Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação"</u>	tem o significado previsto nas Cláusulas 4.1 e 4.3 do Contrato de Cessão.
<u>"Eventos de Resgate Antecipado Obrigatório"</u>	significa, em conjunto, os Eventos de Resgate Antecipado Automático e os Eventos de Resgate Antecipado Não Automático.
<u>"Eventos de Resgate Antecipado Automático"</u>	significa os eventos relacionados na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização.
<u>"Eventos de Resgate Antecipado Não Automático"</u>	significa os eventos relacionados na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização.
<u>"Instrumentos de Emissão"</u>	significa, em conjunto, o Instrumento de Emissão da DFR e o Instrumento de Emissão da ISL.
<u>"Instrumento de Emissão da DFR"</u>	significa o <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, Destinada para Colocação Privada, da DFR Administradora de Bens Ltda.</i> celebrado, em 17 de agosto de 2022 entre a Emissora, a DFR e os Garantidores – DFR.
<u>"Instrumento de Emissão da ISL"</u>	significa o <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, Destinada para Colocação Privada, da ISL Administradora de Bens Ltda.</i> celebrado, em 17 de agosto de 2022 entre a Emissora, a ISL e os Garantidores – ISL.
<u>"Garantidores"</u>	Significa, em conjunto, Garantidores – DFR e Garantidores – ISL.
<u>"Garantidores - DFR"</u>	significa, quando referidos em conjunto, (i) a Tangipar; (ii) a ISL; (iii) a Solar Livre; e (iv) o Sr. Daniel.
<u>"Garantidores - ISL"</u>	significa, quando referidos em conjunto, (i) a Tangipar; (ii) a DFR; (iii) a Solar Livre; e (iv) o Sr. Daniel.
<u>"Fiança"</u>	significa a garantia fidejussória prestada no Contrato de Cessão, pela qual os Garantidores - DFR obrigaram-se, perante a Securitizadora, como fiadores e principais pagadores, responsáveis pelo

	cumprimento das Obrigações Garantidas – Contrato de Cessão.
<u>“Fundo de Despesas”</u>	significa o fundo de despesas a ser constituído mediante a retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem da ISL e da DFR, do montante equivalente a R\$100.000,00 (cem mil reais) para o pagamento de Despesas (conforme definido no Contrato de Cessão e nos Instrumentos de Emissão), e quaisquer outras despesas na Conta Centralizadora, ou diferenças entre os Créditos Imobiliários e as parcelas dos CRI, bem como todo e qualquer custo e despesa necessário à excussão das Garantias, como, mas não se limitando a, honorários de advogados, custas, despesas, emolumentos, reembolso de despesas, inclusive para resguardar os interesses dos titulares dos CRI.
<u>“Fundo de Reserva”</u>	significa o fundo de reserva, o qual terá como valor inicial o montante necessário para que os Balizadores da Cessão Fiduciária (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) representem, em conjunto, valor maior ou igual ao Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), sendo tal fundo constituído inicialmente com a retenção pela Securitizadora, na Conta Arrecadadora, de parte do Preço de Aquisição das Notas Comerciais da ISL.
<u>“Garantias”</u>	significa o Aval – ISL, o Aval – DFR, a Fiança, a Coobrigação, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária, outorgadas em benefício da Securitizadora, em garantia ao fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme aplicável.
<u>“Grupo Econômico”</u>	significa, qualquer sociedade controlada ou coligada da Tangipar, conforme aplicável (diretas ou indiretas), qualquer controlador da Tangipar (ou grupo de controle) ou de sociedades sob controle comum da Tangipar.
<u>“Imóveis Alienados Fiduciariamente”</u>	significa os imóveis descritos e caracterizados no Anexo II dos respectivos Contratos de Alienação

	Fiduciária, entre os quais se incluem o Imóvel Locado.
<u>“Imóvel Locado”</u>	significa o imóvel de matrícula nº 27.690, registrada no Livro 2 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Cascavel/PR, de titularidade da DFR.
<u>“Instituição Custodiante”</u>	significa a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, Sala 2401, Centro, CEP 20.050-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50, na condição de custodiante, ou quem vier a sucedê-la, com atribuições descritas neste Termo de Securitização.
<u>“Instituições Financeiras Permitidas”</u>	significa as instituições financeiras de primeira linha que tenham a classificação de risco mínima igual ou superior ao risco soberano, em escala nacional, atribuída pela Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda., Fitch Ratings Brasil Ltda. ou Moody’s América Latina Ltda., que poderão ser contratadas para substituir o Banco Liquidante e o Escriturador, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI.
<u>“Instrução CVM 400”</u>	significa a Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM 476”</u>	significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<u>“IN RFB 1.585”</u>	significa a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
<u>“ISL”</u>	ISL IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. , sociedade limitada com sede social na Cidade Cascavel, Estado do Paraná, na Rua Aracy Tanaka Biazetto, 6508, Região do Lago, CEP 85.816-455, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.592.812/0001-97
<u>“Investidores”</u>	significa os Investidores Profissionais ou os Investidores Qualificados, conforme o caso.

<u>"Investidores Profissionais"</u>	tem o significado que lhe é atribuído no artigo 11 da Resolução CVM 30.
<u>"Investidores Qualificados"</u>	tem o significado que lhe é atribuído no artigo 12 da Resolução CVM 30.
<u>"Investimentos Permitidos"</u>	significa (i) Letras Financeiras do Tesouro, de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco mínima igual ou superior ao risco soberano, em escala nacional, atribuída pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., Fitch Ratings Brasil Ltda. ou Moody's América Latina Ltda.; e/ou (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos pós fixados e indexados à SELIC, de emissão do Governo Federal do Brasil, com liquidez diária, ficando expressamente vedada a aquisição de ativos de renda variável ou outros ativos de renda fixa não identificados nesta cláusula.
<u>"IPCA" ou "IPCA/IBGE"</u>	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
<u>"JUCESP"</u>	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<u>"Legislação Socioambiental"</u>	significa (i) a legislação relativa a ilícitos e crimes ambientais, ao trabalho análogo a escravo, ao trabalho infantil ou ao incentivo à prostituição; e (ii) as demais legislações ambiental e trabalhista em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e as demais legislações e regulamentações ambientais supletivas.
<u>"Lei 6.385"</u>	significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>"Lei 8.981"</u>	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
<u>"Lei 9.514"</u>	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

" <u>Lei 10.931</u> "	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei 9.532</u> "	significa a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei 9.613</u> "	significa a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.
" <u>Lei 11.033</u> "	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei 12.846</u> "	significa a Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme alterada.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Legislação Anticorrupção</u> "	significa quaisquer normas aplicáveis que versem sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, nacional e estrangeira, incluindo, sem limitação, na forma da Lei 12.846, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, da Lei 9.613, do <i>Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)</i> , da <i>OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i> e do <i>UK Bribery Act (UKBA)</i> , sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, conforme aplicável.
" <u>Locatárias</u> "	Significa, em conjunto, a (i) LTS Comercialização e Geração de Energia S.A. , acima qualificada; (ii) MD Importação Exportação Indústria e Comércio Eireli , acima qualificada; (iii) Tangisa Investimentos e Participações S.A. , acima qualificada; (iv) a Xelpon Indústria de Material Elétrico e de Segurança Ltda. , acima qualificada; (v) Pro Connect Agência de Publicidade Ltda. , acima qualificada; (vi) ITR Logística e Transporte Ltda. , acima qualificada; (vii) Dimercon Indústria de Equipamentos Eletrônicos Ltda. , acima qualificada; (viii) Sengi Solar Importação e Exportação Indústria e Comércio Ltda. , acima qualificada; (ix) Solar Livre; e (x) ISL Importação e Exportação Indústria e Comércio Ltda. , acima qualificada.

<u>"MDA"</u>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.
<u>"Notas Comerciais"</u>	significa, em conjunto, Notas Comerciais – DFR e Notas Comerciais – ISL.
<u>"Notas Comerciais – DFR"</u>	significa a 1ª (primeira) emissão (" Emissão ") de notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas pela DFR em série única, destinada para colocação privada, nos termos do Instrumento de Emissão da DFR.
<u>"Notas Comerciais – ISL"</u>	significa a 1ª (primeira) emissão (" Emissão ") de notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas pela ISL em série única, destinada para colocação privada, nos termos do Instrumento de Emissão da ISL.
<u>"Nota de Cessão Fiduciária"</u>	significa as notas de cessão fiduciária a serem celebradas entre a ISL, a DFR e a Securitizadora, conforme modelo previsto no Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária, por meio das quais serão cedidos fiduciariamente, de tempos em tempos, os Direitos Creditórios da ISL para a Securitizadora.
<u>"Obrigações Garantidas"</u>	significa, em conjunto, as Obrigações Garantidas – Contrato Cessão, as Obrigações Garantidas – Notas Comerciais – DFR e as Obrigações Garantidas – Notas Comerciais – ISL.
<u>"Obrigações Garantidas – Contrato Cessão"</u>	significa (i) as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, inclusive decorrentes de valores devidos de principal, juros, atualização monetária, remuneração, encargos, encargos moratórios, comissões, despesas, seguros, multas e indenizações devidos pela DFR e/ou pelas Locatárias em função da celebração dos Contratos de Locação, do Contrato de Cessão, o que inclui, sem se limitar, a obrigação de manutenção de todo o fluxo de pagamentos até o final do prazo das locações e a obrigação de recompra da integralidade dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação na hipótese de se verificar um ou mais Eventos de Recompra Compulsória de Créditos Imobiliários

	decorrentes dos Contratos de Locação; (ii) de todos os custos e despesas decorrentes da celebração dos Contratos de Locação, do Contrato de Cessão, incluindo, sem se limitar, às despesas com excussão das garantias; (iii) do saldo devedor atualizado dos CRI; e (iv) de todas as despesas e encargos, no âmbito da emissão dos CRI, para manter e administrar o patrimônio separado da emissão dos CRI, incluindo, sem limitação, eventuais pagamentos derivados de: (a) incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (b) 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, ficando desde já acertado que os eventuais honorários advocatícios decorrentes de tais medidas devem estar em linha com as melhores práticas do mercado, e conforme venha a ser determinado pelo eventual juízo da causa; e (c) qualquer custo ou despesa incorrido para emissão e manutenção dos direitos e interesses da Securitizadora em decorrência do Contrato de Cessão e/ou dos Contratos de Locação.
<u>"Obrigações Garantidas - Notas Comerciais da DFR"</u>	significa (i) as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, inclusive decorrentes de valores devidos de principal, juros, atualização monetária, remuneração, encargos, encargos moratórios, comissões, despesas, seguros, multas e indenizações devidos pela DFR em função da emissão das Notas Comerciais da DFR, do Instrumento de Emissão da DFR, o que inclui, sem se limitar, a obrigação de pagamento da amortização ordinária das Notas Comerciais da DFR, da remuneração das Notas Comerciais da DFR e de todos e quaisquer valores decorrentes de um Evento de Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais da DFR; (ii) de todos os custos e despesas decorrentes da emissão das Notas Comerciais da DFR, do Instrumento de Emissão da DFR, incluindo, sem se limitar, às despesas com excussão das garantias; (iii) do saldo devedor atualizado dos CRI; e (iv) de todas

	<p>as despesas e encargos, no âmbito da emissão dos CRI, para manter e administrar o patrimônio separado da emissão dos CRI, incluindo, sem limitação, eventuais pagamentos derivados de: (a) incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (b) 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, ficando desde já acertado que os eventuais honorários advocatícios decorrentes de tais medidas devem estar em linha com as melhores práticas do mercado, e conforme venha a ser determinado pelo eventual juízo da causa; e (c) qualquer custo ou despesa incorrido para emissão e manutenção dos direitos e interesses da Securitizadora em decorrência da emissão das Notas Comerciais da DFR e da celebração do Instrumento de Emissão da DFR.</p>
<p><u>“Obrigações Garantidas – Notas Comerciais da ISL”</u></p>	<p>significa (i) as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, inclusive decorrentes de valores devidos de principal, juros, atualização monetária, remuneração, encargos, encargos moratórios, comissões, despesas, seguros, multas e indenizações devidos pela ISL em função da emissão das Notas Comerciais da ISL, do Instrumento de Emissão da ISL, o que inclui, sem se limitar, a obrigação de pagamento da amortização ordinária das Notas Comerciais da ISL, da remuneração das Notas Comerciais da ISL e de todos e quaisquer valores decorrentes de um Evento de Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais da ISL; (ii) de todos os custos e despesas decorrentes da emissão das Notas Comerciais da ISL, do Instrumento de Emissão da ISL, incluindo, sem se limitar, às despesas com excussão das garantias; (iii) do saldo devedor atualizado dos CRI; e (iv) de todas as despesas e encargos, no âmbito da emissão dos CRI, para manter e administrar o patrimônio separado da emissão dos CRI, incluindo, sem limitação, eventuais pagamentos derivados de: (a) incidência</p>

	de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (b) 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, ficando desde já acertado que os eventuais honorários advocatícios decorrentes de tais medidas devem estar em linha com as melhores práticas do mercado, e conforme venha a ser determinado pelo eventual juízo da causa; e (c) qualquer custo ou despesa incorrido para emissão e manutenção dos direitos e interesses da Securitizadora em decorrência da emissão das Notas Comerciais da ISL e da celebração do Instrumento de Emissão da ISL.
<u>"Oferta Restrita"</u>	significa a oferta pública com esforços restritos dos CRI, a ser realizada, em conformidade com a Instrução CVM 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução. Por se tratar de oferta para a distribuição pública com esforços restritos de distribuição, sob regime de garantia firme, a Oferta Restrita será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA.
<u>"Patrimônio Separado"</u>	significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares dos CRI, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está vinculada, bem como ao pagamento da Taxa de Administração e obrigações fiscais.
<u>"Partes"</u>	significa, quando em conjunto, a Securitizadora e o Agente Fiduciário.
<u>"Partes Indenizáveis"</u>	tem o significado previsto na Cláusulas 2.12.2.6 deste Termo de Securitização.
<u>"Período de Capitalização"</u>	significa o período de tempo que se inicia: (i) a partir da primeira Data da Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de

	Pagamento aplicável (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e (ii) em cada Data de Pagamento aplicável imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento do respectivo período aplicável (exclusive), tudo conforme as datas previstas na tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento ou do respectivo resgate antecipado dos CRI, do respectivo Resgate Antecipado Facultativo ou da respectiva Amortização Extraordinária, conforme o caso.
<u>“Período de Restrição”</u>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.5 deste Termo de Securitização.
<u>“Prazo de Colocação”</u>	significa o prazo máximo de colocação dos CRI será de até 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da data do início da distribuição informada à CVM pelo Coordenador Líder, observado o disposto nos artigos 7-A, 8º e 8º-A, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476.
<u>“Preço de Aquisição das Notas Comerciais”</u>	significa, em conjunto, Preço de Aquisição das Notas Comerciais da DFR e Preço de Aquisição das Notas Comerciais da ISL.
<u>“Preço de Aquisição das Notas Comerciais da DFR”</u>	significa o valor a ser pago pela Securitizadora à DFR em decorrência das Notas Comerciais da DFR, equivalente ao valor nominal unitário das Notas Comerciais da DFR multiplicado pela quantidade de Notas Comerciais da DFR integralizadas, após terem sido deduzidos os seguintes montantes (dedução esta que ocorrerá de forma proporcional ao Preço de Aquisição das Notas Comerciais da ISL, ao Preço de Aquisição das Notas Comerciais da DFR e ao Valor de Cessão Líquido): (i) o valor destinado ao pagamento de despesas a serem incorridas em função da Securitização (incluindo eventuais retenções dos valores devidos aos prestadores de serviços contratados pela Securitizadora no âmbito da emissão dos CRI, conforme disposto nos Documentos da Operação, e (ii) o valor referente ao Fundo de Despesas.

<u>"Preço de Aquisição das Notas Comerciais da ISL"</u>	Significa o valor a ser pago pela Securitizadora à ISL em decorrência das Notas Comerciais da ISL, equivalente ao valor nominal unitário das Notas Comerciais da ISL multiplicado pela quantidade de Notas Comerciais da ISL integralizadas, após terem sido deduzidos os seguintes montantes (dedução esta que ocorrerá de forma proporcional ao Preço de Aquisição das Notas Comerciais da DFR, ao Preço de Aquisição das Notas Comerciais da ISL e ao Valor de Cessão Líquido, no caso dos itens (i) e (ii) seguintes): (i) o valor destinado ao pagamento de despesas a serem incorridas em função da Securitização (incluindo eventuais retenções dos valores devidos aos prestadores de serviços contratados pela Securitizadora no âmbito da emissão dos CRI, conforme disposto nos Documentos da Operação, (ii) o valor referente ao Fundo de Despesas; e (iii) o valor referente ao Fundo de Reserva.
<u>"Prestação de Serviços"</u>	significa a prestação de serviços de instalação de painel solar da ISL, já concluída, portanto, tida por entregue e plenamente performada, aos Clientes.
<u>"Regime Fiduciário"</u>	significa, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, significa o regime fiduciário constituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários em favor dos Titulares dos CRI sobre o Patrimônio Separado.
<u>"Relações Jurídicas"</u>	significa, em conjunto, Relações Mercantis e Prestação de Serviços.
<u>"Relações Mercantis"</u>	significa as relações mercantis de venda de sistemas fotovoltaicos pela ISL, já concluída, portanto, tida por entregue e plenamente performada, aos Clientes.
<u>"Remuneração"</u>	tem o significado que lhe é atribuído no item (vii) da Cláusula 3.1. deste Termo de Securitização.
<u>"Resgate Antecipado Facultativo"</u>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.5.1. deste Termo de Securitização.
<u>"Resolução CVM 17"</u>	significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.

" <u>Resolução CVM 27</u> "	significa a Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 30</u> "	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 44</u> "	significa a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 60</u> "	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
" <u>Securitizadora</u> "	significa a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , acima qualificada.
" <u>Solar Livre</u> "	significa a SOLAR LIVRE ENERGIA SOLAR LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Avenida Aracy Tanaka Biazetto 6508, sala 50, inscrita no CNPJ/ME sob o 34.764.388/0001-19.
" <u>Tangipar</u> "	significa a TANGIPAR PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. , sociedade limitada com sede social localizada na Cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Avenida Treviso, 755, FAG, CEP 85.808-450, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.398.880/0001-10.
" <u>Taxa de Administração</u> "	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização.
" <u>Taxa Substitutiva</u> "	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.2.1 deste Termo de Securitização.
" <u>Taxa Tesouro IPCA Antecipação</u> "	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.5.1.2 deste Termo de Securitização.
" <u>Termo de Securitização</u> "	significa o presente " <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 31ª (Trigésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização com Lastro Diversificado</i> " e seus eventuais aditamentos.
" <u>Titulares dos CRI</u> "	significa os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso.
" <u>Valor da Cessão</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 3.1 do Contrato de Cessão.
" <u>Valor da Cessão Líquido</u> "	significa o valor a ser pago pela Securitizadora à DFR em decorrência do Valor da Cessão, após

	terem sido deduzidos os seguintes montantes (dedução esta que ocorrerá de forma proporcional ao Preço de Aquisição das Notas Comerciais da ISL, ao Preço de Aquisição das Notas Comerciais da DFR e ao Valor de Cessão Líquido): (i) o valor destinado ao pagamento de despesas a serem incorridas em função da Securitização (incluindo eventuais retenções dos valores devidos aos prestadores de serviços contratados pela Securitizadora no âmbito da emissão dos CRI, conforme disposto nos Documentos da Operação; e (ii) o valor referente ao Fundo de Despesas.
<u>"Valor de Mercado dos Imóveis"</u>	significa a soma do valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, valores estes indicados expressamente (i) nos Contratos de Alienação Fiduciária ou, posteriormente, (ii) em novo laudo de avaliação emitido por uma Empresa de Avaliação (conforme definido nos Contratos de Alienação Fiduciária) e entregue à Securitizadora e ao Agente Fiduciário.
<u>"Valor de Referência"</u>	significa o menor valor entre (i) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários, considerando para fins de cálculo a taxa de remuneração das Notas Comerciais, acrescido de R\$3.000.000,00 (três milhões de reais); e (ii) o montante de R\$203.000.000,00 (duzentos e três milhões de reais).
<u>"Valor Nominal Unitário"</u>	tem o significado que lhe é atribuído no item (iii) da Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.
<u>"Valor Nominal Unitário Atualizado"</u>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.
<u>"Valor Total da Emissão"</u>	tem o significado que lhe é atribuído no item (iv) da Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

1.1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

1.1.3. A Emissão e a Oferta Restrita foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho

de Administração da Emissora, realizada em 18 de abril de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 29 de abril de 2022, sob o nº 216.539/22-5 e publicada no jornal "O Dia SP" na edição de 07, 08 e 09 de maio na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a autorização para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRA até R\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais), que se refere tanto à ofertas públicas com amplos esforços de colocação, conforme rito da Instrução CVM 400 quanto para aquelas com esforços restritos de acordo com o rito da Instrução CVM 476.

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, sem qualquer coobrigação por parte da Securitizadora, aos CRI da série única da 31ª (trigésima primeira) emissão da Securitizadora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Securitizadora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade.

2.2.1. A Securitizadora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

2.2.2. O presente Termo de Securitização será levado a registro pela Emissora, junto a entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, ou seja, B3, para fins de registro do Regime Fiduciário, nos termos do §1º do Artigo 26 da Lei 14.430.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I a este Termo de Securitização.

2.3.1. A menos que haja deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI para tanto, não será permitida a substituição de créditos imobiliários lastro dos CRI, exceto os casos nos termos do Artigo 18, §3º da Resolução CVM 60.

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Securitizadora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, assim como quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora, na Conta Arrecadadora ou investidos nos Investimentos Permitidos, estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Securitizadora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora e a Conta Arrecadadora:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se, conforme o caso, exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a **(a)** emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; **(b)** remuneração da Securitizadora pela estruturação da Oferta Restrita; **(c)** remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; **(d)** remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; **(e)** despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e **(f)** averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias que não sejam relacionadas a esta operação, e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.4.1. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI foi adquirida pela Securitizadora por meio da celebração do Contrato de Cessão e da emissão das Notas Comerciais, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.4.2. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido as CCI devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.5. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI serão exercidas pela Securitizadora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação às Devedoras previamente às suas datas de vencimento, inclusive quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes da locação do Imóvel Locado, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

2.6. Garantias da Operação: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, diretamente sobre os CRI, os quais gozarão indiretamente da Alienação Fiduciária, da Cessão

Fiduciária, da Fiança, do Aval – DFR, do Aval – ISL e da Coobrigação, conforme disposto no Contrato de Cessão e nos Instrumentos de Emissão.

2.6.1. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

2.6.2. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais assegurados às Devedoras, ficando o titular das CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

2.7. **Alienação Fiduciária:** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituída a Alienação Fiduciária, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária.

2.7.1. Durante a vigência da Emissão dos CRI, independente de autorização dos Titulares dos CRI, a ISL e/ou a DFR poderão transferir quaisquer dos Imóveis Alienados Fiduciariamente (*e.g* venda, cessão, integralização, dentre outros) dentro do Grupo Econômico do qual fazem parte, desde que informem a Securitizadora para tanto com 30 (trinta) dias de antecedência. Ocorrida a hipótese prevista nesta Cláusula, o Contrato de Alienação Fiduciária deverá ser oportunamente aditado, bem como os demais Documentos da Oferta, conforme aplicável, para refletir o novo titular do Imóvel Alienado Fiduciariamente.

2.7.2. Não obstante as demais disposições dos Contratos de Alienação Fiduciária, a qualquer tempo ao longo da vigência da Emissão, a ISL e a DFR poderão requerer à Securitizadora a desconstituição da alienação fiduciária sobre um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, desde que (i) a ISL e a DFR estejam integralmente adimplentes às suas obrigações contraídas em quaisquer Documentos da Operação; e (ii) o Imóvel Alienado Fiduciariamente remanescente tenha, necessariamente, valor de mercado equivalente a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas. Sendo o caso, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento do referido requerimento de liberação parcial de garantia real imobiliária, e desde que observado todos os requisitos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária, a Securitizadora deverá entregar à ISL e à DFR o termo de liberação do referido imóvel assinado, nos moldes do modelo previsto nos Contratos de Alienação Fiduciária.

2.8. **Cessão Fiduciária:** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituída a Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

2.8.1. A Cessão Fiduciária vigorará ao longo da Emissão até que o Valor de Mercado dos Imóveis seja igual ao Valor de Referência ("**Evento de Desconstituição da Cessão Fiduciária**"). Para todos os fins e efeitos, na ocorrência do Evento de Desconstituição da Cessão Fiduciária, independente de Assembleia Geral de Titulares de CRI, (i) serão resilidos e extintos o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Banco Depositário; (ii) serão encerradas a Conta Vinculada e a Conta Arrecadadora; e (iii) será desconstituída a Cessão Fiduciária. Ademais, todo e qualquer saldo

existente na Conta Vinculada e na Conta Arrecadadora serão liberados à Conta de Livre Movimento da ISL.

2.8.1.1. No caso de Evento de Desconstituição da Cessão Fiduciária, a Securitizadora e o Agente Fiduciário estarão autorizados, independente de Assembleia Geral de Titulares de CRI, a praticar todo e qualquer ato necessário para a desoneração do objeto da Cessão Fiduciária, incluindo os Direitos Creditórios.

2.9. Fiança. Nos termos do Contrato de Cessão, os Garantidores – DFR assumiram a condição de fiadores e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas – Contrato de Cessão.

2.10. Coobrigação: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas – Contrato de Cessão, a DFR assumiu, no âmbito do Contrato de Cessão, a obrigação de responder, em caráter solidário com as Locatárias e os Garantidores – DFR, na forma da lei como coobrigadas, sem qualquer benefício de ordem entre eles, pela existência e adimplência dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação, pela solvência das Locatárias, bem como por todas as Obrigações Garantidas – Contratos de Cessão, incluindo mas não limitado às obrigações e/ou responsabilidades da Locação atualmente existentes ou que venham a se materializar no âmbito dos Contratos de Locação, bem como todos os pagamentos presentes e futuros decorrentes dos Contratos de Locação, do Contrato de Cessão, conforme aplicável, e dos demais Documentos da Operação.

2.11. Aval – DFR. Nos termos do Instrumento de Emissão da DFR, os Garantidores – DFR assumiram a condição de avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas – Notas Comerciais da DFR.

2.12. Aval – ISL. Nos termos do Instrumento de Emissão da ISL, os Garantidores – ISL assumiram a condição de avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas – Notas Comerciais da ISL.

2.13. Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva será mantido na Conta Arrecadadora e recomposto nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária. Caso não (e até que) seja verificado um Evento de Retenção (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), tal como venha a ser informado pela Securitizadora, e desde que os Balizadores da Cessão Fiduciária (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) representem, em conjunto, o montante superior ao Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária, a Securitizadora, mediante instruções ao Banco Liquidante e observado os horários limites para transferências bancárias nele previstos, transferirá os eventuais valores que excederem o Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), em até 2 (dois) Dias Úteis contados de uma Data de Verificação dos Recebíveis (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), para a Conta de Livre Movimentação da ISL.

2.13.1. Liberação por meio da cessão fiduciária de novos Direitos Creditórios. Para fins de liberação do Fundo de Reserva para a Conta de Livre Movimentação da ISL, a ISL poderá, sempre que desejar, ao longo da vigência dos CRI, e desde que respeitado o Índice

de Cobertura da Cessão Fiduciária (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), ceder fiduciariamente, no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária e por meio da celebração de novas Notas de Cessão Fiduciária, novas Relações Jurídicas consubstanciadas em novos Boletos de Pagamento, observando, para tanto, os procedimentos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

2.14. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliário decorrentes dos Contratos de Locação

2.14.1. Os Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos de Locação e representados pelas CCI destinam-se exclusivamente a viabilizar parte da emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários representados pelas respectivas CCI serão vinculados aos CRI até o vencimento dos CRI. Considerando-se essa motivação, é essencial que os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação mantenham o seu curso e a sua conformação estabelecida no Contrato de Cessão, nas CCI e nos Contratos de Locação, sendo certo que eventual alteração dessas características interfere no lastro dos CRI, o que poderá comprometer a viabilidade da Oferta Restrita.

2.15. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliário decorrentes das Notas Comerciais da DFR

2.15.1. Os recursos líquidos a serem obtidos pela DFR em função da emissão das Notas Comerciais da DFR serão destinados para (i) o reembolso de despesas de natureza imobiliária incorridas nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários identificados no Anexo VI ao Instrumento de Emissão da DFR ("**Destinação Reembolso da DFR**" e "**Empreendimentos Imobiliários da DFR**", respectivamente) e (ii) a aquisição, construção e/ou a reforma dos Empreendimentos Imobiliários da DFR, conforme cronograma indicativo detalhado no Anexo VII ao Instrumento de Emissão da DFR ("**Destinação Futura da DFR**").

2.15.2. Para fins de comprovação da Destinação Reembolso da DFR, a DFR encaminhou previamente ao Agente Fiduciário o relatório contábil, nos termos do Anexo VIII ao Instrumento de Emissão da DFR, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, de modo a comprovar o reembolso total de R\$ 36.511.000,00 (trinta e seis milhões, quinhentos e onze mil reais).

2.15.3. A comprovação da Destinação Futura da DFR será semestralmente feita pelo Agente Fiduciário, até o último Dia Útil dos meses de junho e dezembro, e deverá ser realizada a partir da Data de Emissão até a data de vencimento dos CRI, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, (i) na forma do Anexo II ao Instrumento de Emissão da DFR, contendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Imobiliários da DFR, conforme detalhados no Anexo VI ao Instrumento de Emissão da DFR, nos termos do cronograma indicativo previsto no Anexo VII ao Instrumento de Emissão da DFR, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da DFR e/ou empresa especializada contratada para esse fim; (ii) e sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado, acompanhadas de notas fiscais e 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 que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da integralização das Notas Comerciais, consoante modelo de relatório semestral de comprovação de destinação de recursos constante do Anexo II ao Instrumento de Emissão da DFR a ser apresentado com antecedência de 05 (cinco) Dias Úteis da data em que o Agente Fiduciário fará a verificação da comprovação da Destinação Futura da DFR.

2.15.4. A DFR declarou, no âmbito do Instrumento de Emissão da DFR, ao Agente Fiduciário que as despesas e/ou gastos incorridos objeto de reembolso nos termos acima não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários com lastro em créditos imobiliários.

2.15.5. O Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora poderão solicitar, a qualquer tempo e por qualquer motivo, as vias originais dos documentos que comprovem a aplicação dos recursos oriundos da integralização das Notas Comerciais da DFR. Caso isso ocorra, a DFR obriga-se a encaminhar as vias originais dos documentos que vierem a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo inferior, a ser estipulado pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, caso a solicitação ocorra para atender órgão regulador ou outra autoridade competente.

2.15.6. Cabe ao Agente Fiduciário a obrigação de proceder à verificação do emprego dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais da DFR, com exceção à parcela referente ao reembolso das despesas já incorridas, que já foi totalmente validada conforme acima detalhado, diligenciando e emvidando seus melhores esforços para obter junto à DFR a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da integralização das Notas Comerciais da DFR.

2.15.7. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais da DFR ou de resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais da DFR, a obrigação da DFR e do Agente Fiduciário com relação à comprovação da Destinação Futura da DFR perdurará até o vencimento original dos CRI, nos termos da Cláusula 2.14.1 acima.

2.15.8. Para que haja a inclusão de outros Empreendimentos Imobiliários da DFR no Anexo VI ao Instrumento de Emissão para fins da Destinação Futura da DFR, será necessária previa e expressa aprovação de Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, observado o quórum geral previsto neste Termo de Securitização.

2.15.9. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários da DFR, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela DFR, dos Relatórios Semestrais e dos documentos comprobatórios previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

2.16. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliário decorrentes das Notas Comerciais da ISL

2.16.1. Os recursos líquidos a serem obtidos pela ISL em função da emissão das Notas Comerciais da ISL serão destinados para o reembolso de despesas de natureza imobiliária incorridas nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários identificados no Anexo V ao Instrumento de Emissão da ISL ("**Destinação Reembolso da ISL**").

2.16.2. Para fins de comprovação da Destinação Reembolso da ISL, a ISL encaminhou previamente ao Agente Fiduciário o relatório contábil, nos termos do Anexo VI ao Instrumento de Emissão da ISL, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, de modo a comprovar o reembolso total de R\$46.341.000,00 (quarenta e seis milhões, trezentos e quarenta e um mil reais). Desse modo, o reembolso das despesas referente à Destinação Reembolso da ISL já foi totalmente validado pelo Agente Fiduciário.

2.16.3. A ISL declarou, no âmbito do Instrumento de Emissão da ISL, ao Agente Fiduciário que as despesas e/ou gastos incorridos objeto de reembolso nos termos acima não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários com lastro em créditos imobiliários.

2.16.4. O Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora poderão solicitar, a qualquer tempo e por qualquer motivo, as vias originais dos documentos que comprovem a aplicação dos recursos oriundos da integralização das Notas Comerciais da ISL. Caso isso ocorra, a ISL obriga-se a encaminhar as vias originais dos documentos que vierem a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo inferior, a ser estipulado pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, caso a solicitação ocorra para atender órgão regulador ou outra autoridade competente.

2.16.5. Coube ao Agente Fiduciário a obrigação de proceder à verificação do emprego dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais da ISL, diligenciando e envidando seus melhores esforços para obter junto à ISL a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da integralização das Notas Comerciais da ISL.

2.17. Sem prejuízo de seu dever de diligência, o Agente Fiduciário e a Securitizadora assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela ISL e pela DFR não foram objeto de fraude ou adulteração. Nesse caso, a ISL e a DFR são responsáveis, respectivamente, pela veracidade das informações e documentos por elas fornecidos e obrigaram-se a indenizar a Securitizadora, suas controladas, controladores, coligadas, sociedades sob controle comum, respectivos administradores, empregados e/ou prepostos, o Agente Fiduciário e/ou os titulares dos CRI ("**Partes Indenizáveis**") por quaisquer perdas ou danos efetivamente sofridos e comprovadamente causados pela violação, falsidade, imprecisão, inconsistência, omissão ou insuficiência de qualquer informação e/ou documento fornecido pela ISL e pela DFR, conforme o caso.

2.18. A ISL e a DFR obrigaram-se, no âmbito do respectivo Instrumento de Emissão, a, em caráter irrevogável e irretratável, indenizar as Partes Indenizáveis por todos e quaisquer prejuízos,

danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios em valores razoáveis de mercado) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das respectivas Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nas Cláusulas 2.14 e 2.15 acima, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

2.19. A ISL e a DFR serão as responsáveis pela custódia e guarda dos respectivos documentos comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos por força da integralização das Notas Comerciais.

3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

- (i) Emissão: 31ª (trigésima primeira);
- (ii) Série: única;
- (iii) Quantidade de CRI: serão emitidos 216.479 (duzentos e dezesseis mil, quatrocentos e setenta e nove) CRI;
- (iv) Valor Global da Série: R\$216.479.000,00 (duzentos e dezesseis milhões quatrocentos e setenta e nove mil reais), na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão**");
- (v) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("**Valor Nominal Unitário**");
- (vi) Atualização Monetária: pelo IPCA/IBGE, calculado nos termos da Cláusula 5.2. deste Termo de Securitização;
- (vii) Remuneração: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (conforme abaixo definido) incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a 7,8340% (sete inteiros, oito mil trezentos e quarenta décimos de milésimos) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da data da primeira integralização dos CRI, calculados conforme fórmula prevista na Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização;
- (viii) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: de acordo com a tabela constante do Anexo II a este Termo de Securitização;
- (ix) Periodicidade de pagamento da Remuneração: de acordo com a tabela constante do Anexo II a este Termo de Securitização;
- (x) Regime Fiduciário: Sim;
- (xi) Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição e Negociação: B3;
- (xii) Data de Emissão: 17 de agosto de 2022;
- (xiii) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- (xiv) Data de Vencimento Final: 15 de agosto de 2029;

- (xv) Prazo de Emissão: 2.555 (dois mil quinhentos e cinquenta e cinco) dias contados da Data de Emissão;
- (xvi) Garantias: os CRI não contam diretamente com garantias. Porém, em garantia do tempestivo e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, houve a outorga das Garantias;
- (xvii) Coobrigação da Securitizadora: Não há;
- (xviii) Carência para Pagamento da Remuneração: Não há;
- (xix) Subordinação: não há;
- (xx) Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: Conforme prevista no Anexo II a este Termo de Securitização;
- (xxi) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: Conforme prevista no Anexo II a este Termo de Securitização;
- (xxii) Forma: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante, extrato expedido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando estiverem custodiados na B3; e
- (xxiii) Classificação dos CRI, conforme Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI nº 05, de 06 de maio de 2021:
 - Nível 1: Categoria: corporativo;
 - Nível 2: Concentração: concentrado;
 - Nível 3: Tipo de segmento (lastro): outros; e
 - Nível 4: Tipo de contrato: outros.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“**MDA**”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“**CETIP21**”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. A distribuição será intermediada pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476.

3.3. Oferta Restrita dos CRI: A Oferta Restrita dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

3.3.1. A Oferta Restrita é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30 (“**Investidores Profissionais**”).

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, o Coordenador Líder se compromete a zelar para que os CRI objeto da Oferta Restrita sejam ofertados a, no

máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM 476, a Securitizadora e o Coordenador Líder deverão manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI, sendo que o Coordenador Líder entregará à Securitizadora uma cópia da referida lista quando da sua solicitação após o encerramento da Oferta Restrita.

3.3.3. Por se tratar de oferta para a distribuição pública com esforços restritos de colocação, sob regime de garantia firme, a Oferta Restrita será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA, nos termos do “*Código ANBIMA para Oferta Restritas Públicas*” em vigor a partir de 06 de maio de 2022.

3.3.4. Os CRI serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Documentos de Aceitação (caso aplicáveis), devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração, atestando que:

- (i) estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;
- (ii) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; e
- (iii) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

3.3.5. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta Restrita terá sido informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição, por meio do Comunicado de Início.

3.3.6. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.3.7. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM por meio do Comunicado de Encerramento, 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, exceto se outra forma vier a ser definido pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476.

3.3.8. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder realizará a comunicação à CVM com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento. A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta Restrita, nos termos do art. 8º-A da Instrução CVM 476.

3.3.9. Os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM 400.

3.3.10. Observados os termos dos artigos 13 e 15, parágrafo 1º da Instrução CVM 476, os CRI somente poderão ser negociados com investidores em geral nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, observado o cumprimento das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476. No entanto, os CRI poderão ser negociados entre investidores em geral, nos termos do artigo 15, parágrafo 8º, da Instrução CVM 476, desde que sejam observados os requisitos da regulamentação aplicável e observado o disposto nas Cláusulas 3.3.11 e 3.3.12 abaixo.

3.3.11. Não obstante o disposto na Cláusula 3.3.10. acima, o prazo de 90 (noventa) dias para restrição de negociação dos CRI no mercado secundário, referido acima, não será aplicável ao Coordenador Líder para os CRI que tenham sido subscritos e integralizados por este em razão do exercício de garantia firme de colocação, nos termos deste Contrato, de acordo com o inciso II do artigo 13 da Instrução CVM 476, desde que sejam observadas as seguintes condições: (i) o Investidor Profissional adquirente dos CRI no mercado secundário observe o prazo de 90 (noventa) dias de restrição de negociação, contado da data do exercício da garantia firme pelo Coordenador Líder; e (ii) o Coordenador Líder verifique o cumprimento das regras previstas nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476.

3.3.12. Para os fins do disposto no inciso III do parágrafo único do artigo 13 da Instrução CVM 476, caso o Coordenador Líder eventualmente (i) venha a subscrever e integralizar os CRI em razão do exercício de garantia firme; e (ii) tenha interesse em vender tais CRI antes do envio do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita, o preço de revenda de tais CRI corresponderá ao valor presente do fluxo financeiro dos CRI na data da revenda, descontado a valor presente a um cupom equivalente à soma exponencial do cupom da NTN-B, com vencimento em 15 de agosto de 2026, do dia imediatamente anterior ao dia da revenda e um spread de 2,20% (dois inteiros e vinte décimos por cento) ("**Cupom de Revenda**"), que é o mesmo spread aplicado ao cálculo do Preço de Integralização dos CRI de forma indistinta e equitativa a todos os investidores da Oferta, de modo que as condições de revenda pelo Coordenador Líder preservem o tratamento equitativo e justo dispensado a todos os investidores e com base numa regra única, objetiva e imutável para todos os investidores durante todo o período da Oferta, observado que o Cupom de Revenda poderá ser inferior ou superior à taxa de emissão dos CRI, observado, porém, que o spread de crédito sobre o título soberano está preservado. A revenda dos CRI pelo Coordenador Líder, após a divulgação do Comunicado de Encerramento, poderá ser feita pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época, podendo ser considerados quaisquer spreads aplicáveis no momento da revenda.

3.4. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.4.1 deste Termo de Securitização.

3.4.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta Restrita, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta Restrita à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

3.4.2. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.4.1 deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento, observado, que o prazo máximo de colocação dos CRI será de até 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da data do início da distribuição informada à CVM pelo Coordenador Líder, conforme disposto no artigo 8º-A da Instrução CVM 476.

3.5. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: **(i)** apenas entre Investidores Qualificados, e **(ii)** depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais no âmbito da Oferta Restrita ("**Período de Restrição**"), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM 476 e observado o cumprimento, pela Securitizadora, do artigo 17 da Instrução CVM 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

3.6. Declarações: Para fins de atender, conforme o caso, o que prevê o Artigo 2º, VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, o Artigo 56 da Instrução CVM 400, e a Lei 14.430, seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VII ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, pela Instituição Custodiante e pelo Coordenador Líder, respectivamente.

4. SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, TITULARIDADE DOS CRI, CONDIÇÕES PRECEDENTES

4.1. Subscrição dos CRI: A Oferta Restrita está dispensada de utilização de boletim de subscrição para fins formalizar a subscrição de CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM 27. Contudo, no caso dos Investidores Profissionais não previstos no rol §2º do Artigo 2º da Resolução CVM 27, a aceitação da Oferta Restrita será formalizada por meio de documento de aceitação, devendo, dentre outras disposições, (i) conter as condições de subscrição e de integralização dos CRI; e (ii) conter esclarecimento se o Investidor Profissional é (ou não) pessoa vinculada à Oferta ("**Documento de Aceitação**").

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, nos termos do Documento de Aceitação (caso aplicável), (i) pelo Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização, ou (ii) após a primeira data de integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva

integralização, sendo admitido ágio ou deságio no momento da distribuição desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data.

4.3. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante, extrato expedido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando estiverem custodiados na B3.

4.4. Os CRI somente serão ofertados ao mercado desde que verificado o integral cumprimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição. Por outro lado, os Créditos Imobiliários serão adquiridos pela Emissora, mediante o pagamento do Valor de Cessão Líquido e do Preço de Aquisição das Notas Comerciais da DFR à DFR e do Preço de Aquisição das Notas Comerciais da ISL à ISL, desde que atendidas as Condições Precedentes previstas nas Cláusulas abaixo.

4.4.1. Uma vez verificadas, a critério exclusivo da Emissora e do Coordenador Líder, em caráter integral e cumulativo, as condições precedentes descritas nesta Cláusula 4.4.1 ("**Condições Precedentes Iniciais**"), 70% (setenta por cento) do montante atinente ao Preço de Aquisição das Notas Comerciais e do Valor de Cessão Líquido será pago, conforme aplicável, à ISL e à DFR, conforme disciplinado neste Termo de Securitização:

- (i) emissão e perfeita formalização dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta Restrita e para a outorga das Garantias, incluindo, sem limitação, os Contratos de Locação, o Contrato de Cessão, os Instrumentos de Emissão, a Escritura de Emissão de CCIs, o Contrato de Distribuição, os Contratos de Alienação Fiduciária (não sendo, contudo, necessário o registro dos Contratos de Alienação Fiduciária nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis), o Contrato de Cessão Fiduciária, os atos societários competentes das respectivas partes aprovando a assunção dos direitos e obrigações de cada parte nos Documentos da Operação, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta Restrita aqui estabelecidas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares. Entende-se como perfeita formalização dos documentos a assinatura das respectivas partes bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e todas as aprovações societárias necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital, condição a ser atestada pelo assessor legal na *legal opinion*;
- (ii) obtenção de todas as aprovações internas necessárias, por parte da Securitizadora e do Coordenador Líder, especialmente no que se refere à concessão e implementação da garantia firme;
- (iii) obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (iv) subscrição e integralização dos CRI pelos seus respectivos titulares;

- (v) fornecimento, em tempo hábil, pelas Devedoras e pelos Garantidores, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta Restrita;
- (vi) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da auditoria elaborada pelo assessor jurídico no âmbito da Oferta Restrita, bem como do processo de *back-up*, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (vii) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de todas as informações enviadas e declarações feitas pela ISL, DFR e pelos Garantidores, conforme o caso, e constantes nos documentos relativos à Oferta Restrita, sendo que a ISL, a DFR e os Garantidores serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização;
- (viii) manutenção do setor de atuação das Devedoras e dos Garantidores, ou qualquer sociedade do Grupo Econômico e da Securitizadora, e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta Restrita;
- (ix) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pela ISL, pela DFR, pelos Garantidores e/ou pela Securitizadora constantes nos Documentos da Operação sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta Restrita;
- (x) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela ISL, pela DFR, ou por qualquer de suas controladas, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas;
- (xi) autorização, pela ISL, pela DFR, e pela Securitizadora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta Restrita, por qualquer meio, com a logomarca da ISL e da DFR, nos termos do artigo 48 da ICVM 400, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xii) não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado a ser prevista nos Documentos da Operação;
- (xiii) a ISL e a DFR arcarem com todo o custo da Oferta que seja de sua responsabilidade;
- (xiv) recebimento, pelo Coordenador Líder, da redação final do parecer jurídico (*legal opinion*) elaborado pelo assessor jurídico da Oferta Restrita, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, que não aponte inconsistências materiais analisadas durante o procedimento de *due diligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos Documentos da Operação, incluindo os documentos do lastro do CRI, de acordo com as práticas de mercado para

operações da mesma natureza, sendo que referida *legal opinion* não deverá conter qualquer ressalva;

(xv) recebimento, pela Securitizadora da redação final do parecer jurídico (*legal opinion*) elaborado por assessor jurídico por ela contratado, sendo que referida *legal opinion* não deverá conter qualquer ressalva;

(xvi) manutenção do registro de companhia aberta da Securitizadora, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;

(xvii) recebimento, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, de declaração conjunta firmada pela ISL, pela DFR e Garantidores, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta Restrita, atestando a consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pela ISL, pela DFR e pelos Garantidores nos Documentos da Operação, bem como aquelas prestadas no âmbito da *due diligence*;

(xviii) entrega à Securitizadora e ao Coordenador Líder da via eletrônica de cada um dos Documentos da Operação, devidamente formalizados, assinados e registrados, conforme aplicável, não sendo, contudo, necessário o registro dos Contratos de Alienação Fiduciária nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis;

(xix) inexistência de qualquer ato ou fato que possa resultar em alteração e/ou incongruência nas informações e nos documentos fornecidos ao Coordenador Líder, à Securitizadora e/ou ao assessor jurídico da Oferta Restrita que, a exclusivo critério da Securitizadora e/ou do Coordenador Líder, possa impactar negativamente a continuidade da Oferta Restrita;

(xx) instituição, pela Securitizadora, de regime fiduciário pleno, com a constituição do patrimônio separado;

(xxi) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão às Devedoras e aos Garantidores e/ou a qualquer outra sociedade do seu Grupo Econômico condição fundamental de funcionamento;

(xxii) inexistência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade e/ou entidade pertencente ao Grupo Econômico; (ii) pedido de autofalência de qualquer sociedade e/ou entidade pertencente ao Grupo Econômico; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade e/ou entidade pertencente ao Grupo Econômico, e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta Restrita; (iv) propositura por qualquer sociedade e/ou entidade pertencente ao Grupo Econômico, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso por qualquer sociedade e/ou entidade pertencente ao Grupo Econômico em juízo, com requerimento de recuperação judicial;

(xxiii) recebimento, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, de laudo de avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, elaborado por empresa especializada, a ser indicada pelo Coordenador Líder;

(xxiv) obtenção e/ou cumprimento, por parte das Devedoras e dos Garantidores, de todas e quaisquer aprovações e autorizações necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos

negócios jurídicos descritos nos Documentos da Operação incluindo, mas não se limitando a, constituição e o registro das garantias e a realização da própria cessão dos créditos imobiliários à Securitizadora, não sendo, contudo, necessário o registro dos Contratos de Alienação Fiduciária nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis;

(xxv) cumprimento pelas Devedoras, pelos Garantidores e pela Securitizadora de todas as obrigações aplicáveis à Oferta Restrita, incluindo, sem limitação, a estrita observância às regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emanada da CVM;

(xxvi) recolhimento, pela ISL e pela DFR, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta Restrita, inclusive aqueles cobrados pela B3;

(xxvii) apresentação pela ISL e pela DFR, de todo e qualquer outro documento solicitado pela Securitizadora, nos prazos e condições requeridos, que sejam necessários e/ou convenientes para a formalização, o registro e/ou a execução de todos e quaisquer dos negócios jurídicos descritos nos Documentos da Operação e/ou das garantias, não sendo, contudo, necessário o registro dos Contratos de Alienação Fiduciária nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis;

(xxviii) recebimento, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, de uma via original do Contrato de Cessão, do Contrato de Cessão Fiduciária, dos Contratos de Alienação Fiduciária, do Instrumento de Emissão da DFR e deste Instrumento devidamente registrados junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes e/ou domicílios das respectivas partes, conforme aplicável;

(xxix) recebimento, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, de uma via original eletrônica do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária devidamente protocolado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Ipojuca/PE e Cascavel/PR, conforme o caso;

(xxx) retenção dos valores necessários para compor o Fundo de Despesas e para compor o Fundo de Reserva na Conta Arrecadadora;

(xxxi) contratação dos prestadores de serviço da Oferta Restrita;

(xxxii) inexistência de qualquer mora e/ou inadimplemento relativamente aos termos e condições dos Contratos de Locação, das CCIs e/ou de qualquer outro Documento da Operação, que não tenha sido sanado nos respectivos prazos de cura, se previstos nos referidos documentos;

(xxxiii) inexistência de quaisquer Eventos de Resgate e/ou Recompra Antecipado Compulsório de Créditos Imobiliários;

(xxxiv) inexistência de alterações na legislação e regulamentação em vigor que possam criar obstáculos, tornar desaconselhável, aumentar os custos inerentes à realização da Oferta Restrita ou inviabilizar a operação consubstanciada nos Documentos da Operação, incluindo normas jurídicas que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes diretamente a Oferta Restrita;

(xxxv) inexistência de alterações relativas às normas jurídicas aplicáveis ao mercado de capitais brasileiro que alterem de qualquer forma os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados à Oferta Restrita, incluindo, mas não se

limitando, aos critérios de elegibilidade na composição de portfólios dos investidores institucionais e profissionais e qualificados;

(xxxvi) inexistência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais das Devedoras, dos Garantidores e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do seu Grupo Econômico que altere a razoabilidade econômica da Oferta Restrita e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta Restrita, a exclusivo critério da Securitizadora e do Coordenador Líder;

(xxxvii) inexistência de qualquer alteração na composição societária das Devedoras e dos Garantidores pessoa jurídica, conforme aplicável (incluindo fusão, cisão ou incorporação) e/ou de qualquer sociedade controladas ou coligadas das Devedoras e dos Garantidores pessoa jurídica, conforme aplicável (direta ou indiretamente), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum das Devedoras ou dos Garantidores, ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto de qualquer das Devedoras e Garantidores, conforme aplicável;

(xxxviii) inexistência de eventos graves de natureza política, conjuntural, sanitária, econômica ou financeira, no Brasil ou em qualquer país que tenha influência no mercado de capitais brasileiro que não possam ser razoavelmente previstos ou evitados, bem como no caso de ocorrência de eventos que venham de qualquer forma alterar substancialmente as condições dos mercados, tornando não recomendável, extremamente onerosa ou inviável a realização da Oferta Restrita, incluídas nestas categorias: crises políticas ou econômicas, alterações substanciais nas condições dos mercados em que qualquer das Devedoras e/ou Garantidores atuam ou qualquer mudança adversa substancial nas condições econômicas, reputacionais e financeiras e resultados operacionais de qualquer das Devedoras e/ou Garantidores;

(xxxix) não imposição de exigências pela B3, pela ANBIMA e/ou pela CVM que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;

(xl) inexistência de eventos que possam ser caracterizados como casos fortuitos ou situações em que haja força maior que torne inviável ou desaconselhável o prosseguimento da Oferta Restrita;

(xli) inexistência de qualquer tipo de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, que diga respeito às atividades exercidas pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores e demais empresas integrantes do Grupo Econômico;

(xlii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer Legislação Anticorrupção, na medida em que a ISL, a DFR e os Garantidores declaram: (i) adotar programa de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, visando a garantir o fiel cumprimento da Legislação Anticorrupção; (ii) conhecer e entender as disposições da Legislação Anticorrupção das localidades em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam a Legislação Anticorrupção de tais localidades, sendo certo que

executam as suas atividades em conformidade com tais normativos; (iii) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (iv) adotam as diligências apropriadas para contratação e supervisão de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação da Legislação Anticorrupção; e (v) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole Legislação Anticorrupção, comunicarão imediatamente à Securitizadora e ao Coordenador Líder;

(xliii) inexistência de qualquer ato ou fato que impacte adversamente as garantias constituídas no âmbito da Oferta Restrita;

(xliv) que os Créditos Imobiliários estejam e continuem estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização de tais direitos creditórios e à sua cessão para a Securitizadora;

(xlv) obtenção pela Tangipar, suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta Restrita e dos demais documentos da Oferta Restrita junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente da ISL, da DFR e dos Garantidores;

(xlvi) inexistência de violação ou indício de violação, pelas Devedoras e pelos Garantidores da Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, conforme aplicável;

(xlvii) não ocorrência de qualquer inadimplemento pelas Partes de qualquer obrigação estabelecida no Contrato de Cessão, nos Instrumentos de Emissão e em qualquer um dos Documentos da Operação; e

(xlviii) o envio à Securitizadora e ao Coordenado Líder pela DFR do comprovante de notificação de cessão de créditos das Locatárias, para fins de atendimento aos termos do Artigo 290 do Código Civil, em termos aceitáveis à Securitizadora e ao Coordenado Líder.

4.4.2. Uma vez verificadas, a critério exclusivo da Securitizadora e do Coordenador Líder, em caráter integral e cumulativo, as condições precedentes descritas nesta Cláusula 4.4.2 (**“Condições Precedentes Finais”**), o remanescente do montante atinente ao Preço de Aquisição das Notas Comerciais e do Valor de Cessão Líquido será pago, conforme aplicável, à ISL e à DFR, conforme disciplinado neste Termo de Securitização:

- (i) a confirmação, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, de que as Condições Precedentes Iniciais se mantêm válidas, eficazes e cumpridas, em sua integralidade; e
- (ii) recebimento, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, de uma via original eletrônica dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente registrados junto ao 3º Ofício Cartório de Registro de Imóveis de Cascavel/PR e ao competente Cartório de Registro de Imóveis de Ipojuca/PE.

4.4.2.1. Caso um dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel leve maior tempo para registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis do que o outro, de modo que se tenha, inicialmente, apenas um Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis, e desde que cumprida a Condição Precedente Final indicada no item (i) da Cláusula 4.4.2 acima, o remanescente do montante atinente ao Preço de Aquisição das Notas Comerciais e do Valor de Cessão Líquido será pago, conforme aplicável, à ISL e à DFR observando a proporcionalidade entre o valor de mercado do imóvel cuja Alienação Fiduciária tenha sido registrada e a soma do valor de mercado deste imóvel com o do outro imóvel objeto da Alienação Fiduciária, conforme valores de mercado indicados em cada Contrato de Alienação Fiduciária.

4.4.3. Caso qualquer das Condições Precedentes Iniciais não seja integralmente implementada no prazo de 90 (noventa) dias corridos, contados da data de assinatura do Termo de Securitização, prorrogável por um único período de igual duração, o Contrato de Cessão e as Notas Comerciais serão rescindidos de pleno direito, com efeitos *ex tunc*, sendo, por conseguinte, rescindidos os demais Documentos da Operação, ficando a ISL e a DFR responsáveis pelo reembolso de todas e quaisquer despesas incorridas pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelo Coordenador Líder, inclusive as despesas *flat*, desde que devidamente comprovadas. Ademais, caso no prazo aqui referido, qualquer das Condições Precedentes Iniciais não tenha sido cumprida, além do reembolso de despesas previsto nesta Cláusula, será configurado um Evento de Resgate e/ou Recompra Antecipado Compulsório de Créditos Imobiliários, devendo a Securitizadora utilizar os valores remanescentes na Conta Centralizadora e na Conta Arrecadadora para fins do consequente vencimento antecipado dos CRI.

5. CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Forma de Pagamento dos CRI: O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e a Remuneração serão pagos nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II a este Termo de Securitização. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.3. abaixo.

5.2. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação mensal do IPCA/IBGE, nas Datas de Pagamento, a partir da primeira data de integralização dos CRI até a integral liquidação dos CRI, sendo o

produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente, como segue ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"):

$$VNa = VN \times C$$

Onde:

"Vna" corresponde a Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VN" corresponde a Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, da primeira data de integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"C" corresponde a fator resultante das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, aplicado mensalmente, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

"k" corresponde a número de ordem de NI_k;

"dup" corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data da Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro;

"dut" corresponde a número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento (inclusive) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento, "dut" será considerado como sendo 22 (vinte e dois) Dias Úteis; e

"NI_k" corresponde a valor do número-índice do IPCA divulgado no mês da Data de Pagamento, referente ao mês imediatamente anterior à Data de Pagamento. A título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de julho, será utilizado o número índice do IPCA do mês de junho, divulgado no mês de julho;

"NI_{k-1}" corresponde a valor do número-índice do IPCA utilizado no mês anterior ao mês "k" mencionado acima;

Observações aplicáveis ao cálculo:

- (1) O fator resultante da expressão abaixo descrita é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

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

- (2) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao presente Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.
- (3) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE.
- (4) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Pagamento consecutivas.

5.2.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA/IBGE na Data de Pagamento, será utilizado a variação do último número-índice divulgado. Caso a não divulgação do IPCA/IBGE persista por prazo superior a 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA/IBGE deverá ser substituído (i) pela taxa que vier legalmente a substituir o IPCA/IBGE; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA/IBGE, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário (caso a Emissora não o faça), conforme o caso, deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Securitizadora, a DFR e a ISL, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI, e conseqüentemente da Nota Comercial e do Ajuste do Valor da Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão) ("**Taxa Substitutiva**").

5.2.2. Até a deliberação da Taxa Substitutiva ou indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por menos de 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, será utilizada, para o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado, a variação do último valor de IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a DFR, a ISL e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

5.2.3. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista na cláusula acima, referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da atualização do Valor Nominal Unitário Atualizado.

5.2.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva (ou caso não seja instalada a Assembleia de Titulares de CRI para deliberação da Taxa Substitutiva, ou, ainda, caso instalada a Assembleia de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação em primeira ou em segunda convocação), a DFR e a ISL deverão, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados (i) da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI; (ii) da data em que tal Assembleia Geral de Titulares de CRI deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Geral de Titulares de CRI, pagar à Securitizadora, pelo resgate dos Créditos Imobiliários, a integralidade do saldo devedor dos CRI, calculado no termos deste Termo de Securitização, devendo ser considerado a variação do último valor do número-índice do IPCA divulgado oficialmente para tal cálculo.

5.3. Remuneração. A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, obedecida a seguinte fórmula:

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

Onde:

“**J**” corresponde a valor unitário dos juros acumulados no período. Valor em reais, calculados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**VNa**” conforme definido anteriormente;

“**Fator de Juros**” corresponde a fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = \left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

“**i**” corresponde a 7,8340 (sete inteiros, oito mil trezentos e quarenta décimos de milésimos); e

“**dup**” conforme acima definido.

5.4. Amortização: O cálculo da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será calculada da seguinte forma:

$$Aai = \left(VNa \times \frac{Tai}{100} \right)$$

Onde:

“**Aai**” corresponde ao valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**VNa**” conforme definido anteriormente; e

“**Tai**” corresponde a taxa da i-ésima parcela de amortização programada, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna “Tai” do Anexo II a este Termo de Securitização.

5.5. Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária dos CRI

5.5.1. A Securitizadora deverá, obrigatoriamente e de forma irrevogável e irretratável, realizar o resgate antecipado da totalidade (e não menos que a totalidade) dos CRI, caso a DFR e a ISL venham a realizar a recompra antecipada facultativa (e resgate antecipado facultativo, conforme o caso) total dos Créditos Imobiliários, na forma prevista na Cláusula 7.1 do Contrato de Cessão e na Cláusula 5.1. dos Instrumentos de Emissão, o qual apenas poderá ocorrer a partir de 16 de agosto de 2023 (inclusive) (“**Resgate Antecipado Facultativo**”).

5.5.1.1. O valor a ser pago aos Titulares dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, o qual refletirá o valor pago à Securitizadora a título de recompra antecipada ou regaste antecipado (conforme o caso) total dos Créditos Imobiliários pela DFR e pela ISL, deverá corresponder ao maior entre (i) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI na data que for realizado o recompra antecipada facultativa (e resgate antecipado facultativo) total dos Créditos Imobiliários (a) acrescido da Remuneração dos CRI (calculada, nos termos da Cláusula 5.3. acima) desde a primeira data de integralização dos CRI ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate antecipado dos CRI (exclusive); (b) dos encargos moratórios, se houver; (c) de eventuais despesas ou obrigações pecuniárias vencidas e não pagas referentes aos CRI; e (d) de prêmio *flat* equivalente a 2,0% (dois por cento) incidente sobre o montante resultante dos acréscimos tratados nos itens (a) e (b) acima; ou (ii) o valor calculado nos termos da fórmula da Cláusula 5.5.1.2. abaixo, além de eventuais despesas e/ou encargos moratórios devidos e não pagos.

5.5.1.2. Haja vista o disposto no item “(ii)” da Cláusula 5.5.1.1 acima, o correspondente montante será o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização dos CRI, acrescido (i) da remuneração dos CRI, utilizando como taxa de desconto a taxa do título de dívida emitido pelo Tesouro Nacional do Brasil denominado “Tesouro IPCA+”, utilizando-se a cotação indicativa divulgada ANBIMA, com vencimento mais próximo da *duration* remanescente dos CRI considerando-se a efetiva data em que ocorrer a recompra antecipada facultativa (e resgate antecipado facultativo) total dos Créditos Imobiliários, utilizando-se a taxa indicativa divulgada pela ANBIMA, em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) (“**Taxa Tesouro IPCA Antecipação**”), apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data em que de fato ocorrer a recompra antecipada facultativa (e resgate antecipado facultativo) total dos Créditos Imobiliários, calculada conforme a fórmula abaixo; (ii) dos encargos moratórios, se houver; e (iii) de eventuais despesas e quaisquer obrigações pecuniárias vencidas e não pagas referentes aos CRI:

$$VR = \sum_{i=1}^n \frac{PMT_i \times C}{(1 + taxa)^{\frac{n}{252}}}$$

Onde:

“**VR**” corresponde ao somatório do valor presente das parcelas devidas no âmbito da emissão dos CRI;

“**PMT_i**” corresponde ao i-ésimo valor de pagamento dos Créditos Imobiliários;

“**taxa**” corresponde à taxa do título de dívida emitido pelo Tesouro Nacional do Brasil denominado “Tesouro IPCA+”, utilizando-se a taxa indicativa divulgada ANBIMA, com vencimento mais próximo da *duration* remanescente dos CRI considerando-se a efetiva data em que ocorrer a recompra antecipada facultativa (e resgate antecipado facultativo) total dos Créditos Imobiliários, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA, em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>);

“nk” corresponde ao número de Dias Úteis entre a data do recompra antecipada facultativa (e resgate antecipado facultativo) total dos Créditos Imobiliários e a data originalmente prevista de pagamento da PMTi; e

“C” conforme definido acima.

5.5.2. O exercício do resgate antecipado facultativo ou recompra antecipada facultativa das Notas Comerciais da DFR, das Notas Comerciais da ISL ou dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação pela DFR e/ou ISL vincula, para todos os fins e efeitos, o resgate antecipado facultativo ou recompra antecipada facultativa da integralidade dos demais Créditos Imobiliários, de forma que tais formas de pagamento antecipado ocorrerão, em qualquer hipótese, necessariamente, de forma concomitante pela ISL e pela DFR, seguindo os procedimentos previstos nos Instrumentos de Emissão, no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização.

5.5.3. A Securitizadora deverá, obrigatoriamente e de forma irrevogável e irretroatável, realizar a amortização extraordinária dos CRI, caso a DFR e a ISL venham a realizar a recompra antecipada facultativa parcial (e amortização extraordinária, conforme o caso) dos Créditos Imobiliários, na forma prevista na Cláusula 7.5 do Contrato de Cessão e na Cláusula 5.2. dos Instrumentos de Emissão, o qual apenas poderá ocorrer a partir de 16 de agosto de 2023 (inclusive) (“**Amortização Extraordinária**”).

5.5.3.1 A Amortização Extraordinária poderá ocorrer mais de uma vez ao longo da Emissão até que o Valor Nominal Unitário Atualizado equivalha a 30% (trinta por cento) do Valor Nominal Unitário, caso em que não será mais permitida a hipótese de Amortização Extraordinária.

5.5.4. Caso a Emitente deseje realizar a Amortização Extraordinária dos CRI, aplicar-se-ão, de forma proporcional ao valor a ser amortizado (e não à totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado conforme a metodologia de Resgate Antecipado Facultativo acima prevista), *mutatis mutandis*, todas as regras de determinação do valor a ser pago constantes das Cláusulas 5.1.1.1 acima e seguintes.

5.5.5. A data para realização do Resgate Antecipado Facultativo e da Amortização Extraordinária deverão, obrigatoriamente, ser um Dia Útil e uma Data de Pagamento.

5.5.6. A Securitizadora comunicará os Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário sobre o Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária dos CRI por meio de “Comunicado aos Investidores dos CRI” publicado no site da Securitizadora, qual seja, <https://virgo.inc>, no mínimo, 03 (três) Dias Úteis de antecedência da efetiva realização do pagamento antecipado, informando: (i) o valor a ser pago a título de Resgate Antecipado Facultativo ou de Amortização Extraordinária; (ii) a data em que se efetivará o Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária, que deverá corresponder ao 2º (segundo) Dia Útil seguinte efetivo respectivo pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários pela DFR e pela ISL; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Securitizadora para conhecimento dos Titulares dos CRI.

5.5.7. A Securitizadora deverá informar a B3, por meio de correspondência com o de acordo do Agente Fiduciário, sobre a realização do Resgate Antecipado Facultativo ou

Amortização Extraordinária com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do evento de resgate.

5.5.8. O exercício da amortização extraordinária ou recompra antecipada facultativa parcial das Notas Comerciais da DFR, das Notas Comerciais da ISL ou dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação pela DFR e/ou ISL, conforme o caso, vincula, para todos os fins e efeitos, a amortização extraordinária ou recompra antecipada facultativa da integralidade dos demais Créditos Imobiliários, de forma que tais formas de pagamento antecipado ocorrerão, sempre, em qualquer hipótese, necessariamente, de forma concomitante pela ISL e pela DFR, seguindo os procedimentos previstos nos Instrumentos de Emissão, no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização.

6. RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI: Sem prejuízo aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado constantes da Cláusula 10 deste Termo de Securitização, será considerado como evento de resgate antecipado obrigatório dos CRI todos e quaisquer Eventos de Resgate e/ou Recompra Antecipado Compulsório de Créditos Imobiliários, conforme disposto no Contrato de Cessão e nos Instrumentos de Emissão e descritos nas Cláusulas 6.2 e 6.3 abaixo.

6.2. Eventos de Resgate Antecipado Obrigatório Automático: Será considerado um evento de resgate antecipado obrigatório automático dos CRI, sem necessidade de deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, observado o disposto nesta Cláusula 6, a ocorrência de um dos seguintes eventos ("**Eventos de Resgate Antecipado Automático**"):

- (i) inadimplemento, pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores, de quaisquer das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, decorrentes dos Documentos da Operação, não sanadas no prazo de cura estipulado para a obrigação específica, ou se tal prazo não existir, em até 01 (um) Dia Útil contado da data do recebimento, pela ISL e pela DFR, de notificação relatando o inadimplemento;
- (ii) invalidade, nulidade, ineficácia ou inexequibilidade de disposições de qualquer dos Documentos da Operação;
- (iii) se, sem o expresso e prévio consentimento da Securitizadora, em observância à deliberação da assembleia geral de titulares dos CRI, ocorrer a cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência, no todo ou em parte, a terceiros dos direitos e obrigações da ISL, da DFR ou dos Garantidores, previstos nos Instrumentos de Emissão, no Contrato de Cessão ou quaisquer Documentos da Operação;
- (iv) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da ISL, da DFR, dos Garantidores ou de seus controladores ou de suas sociedades diretamente controladas, no âmbito do mercado financeiro e de capitais brasileiro ou internacional, conforme for aplicável;
- (v) (a) pedido de recuperação judicial ou submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela DFR, pela ISL, pelos Garantidores e/ou quaisquer sociedades integrantes do seu Grupo Econômico, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (b) declaração de insolvência, pedido de autofalência, ou pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo

legal ou decretação de falência da DFR, da ISL, dos Garantidores e/ou quaisquer sociedades integrantes do seu Grupo Econômico; ou (c) a extinção, dissolução, liquidação ou ocorrência de qualquer evento que, para os fins da legislação aplicável à época na qual ocorrer, o evento tenha os mesmos efeitos jurídicos da decretação da insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da ISL, da DFR, dos Garantidores e/ou quaisquer sociedades integrantes do seu Grupo Econômico;

(vi) na hipótese de a ISL, a DFR e/ou os Garantidores, direta ou indiretamente, questionarem judicialmente e extrajudicialmente qualquer dos Documentos da Operação e/ou quaisquer cláusulas e documentos relativos aos CRI e/ou à Oferta Restrita;

(vii) caso qualquer dos Documentos da Operação, sejam, por qualquer motivo, resiliados, rescindidos ou por qualquer outra forma extintos, ainda que parcialmente;

(viii) ocorrência de qualquer das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, excetuado o previsto no item (xxix) da Cláusula 6.3 abaixo; ou

(ix) existência de qualquer decisão judicial de exigibilidade imediata, cujos efeitos não tenham sido suspensos em até 15 (quinze) dias da respectiva decisão, que tenha determinado a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade total e/ou parcial de qualquer Documento da Operação, ou de qualquer uma de suas disposições, que impacte nas obrigações da DFR, da ISL ou dos Garantidores pactuadas em qualquer Documento da Operação.

(x) declaração de vencimento antecipado automático no âmbito das Notas Comerciais e do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários.

6.2.1. Ocorridas quaisquer das hipóteses descritas na Cláusula 6.2 acima, os CRI serão objeto de resgate antecipado obrigatório automaticamente, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI.

6.3. Eventos de Resgate Antecipado Obrigatório Não Automático: Será considerado um evento de resgate antecipado obrigatório não automático dos CRI, observado o disposto nesta Cláusula 6, na hipótese da ocorrência de um dos seguintes eventos ("**Eventos de Resgate Antecipado Não Automático**") e, em conjunto com "Eventos de Resgate Antecipado Automático, "**Eventos de Resgate Antecipado Obrigatório**"):

(i) inadimplemento, pela DFR, ISL e/ou pelos Garantidores de quaisquer das obrigações não pecuniárias, principais ou acessórias, previstas nos Documentos da Operação, não sanadas no prazo de cura estipulado para a obrigação específica, ou se tal prazo não existir, em até 10 (dez) Dias Úteis contado da data do recebimento, pela ISL e pela DFR, de notificação relatando o inadimplemento;

(ii) falta de pagamento, na respectiva data de vencimento, pela ISL, pela DFR, pelos Garantidores ou por qualquer sociedade integrante do seu Grupo Econômico, direta ou indiretamente, de quaisquer dívidas, no mercado local e/ou internacional, decorrente de contratos que possuam valor individual ou agregado superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), não sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou instrumento ou, na sua falta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, exceto se referido inadimplemento esteja, por qualquer motivo, com sua exigibilidade suspensa;

- (iii) alteração e/ou transferência no/do controle societário de qualquer das Devedoras e/ou dos Garantidores pessoa jurídica, ou na perda de referido controle, exceto se a referida alteração no controle societária ocorrer dentro do próprio Grupo Econômico ou previamente aprovada em assembleia geral de titulares de CRI;
- (iv) se forem propostas ações de execução de títulos contra a ISL, a DFR e/ou contra os Garantidores, em valores iguais ou superiores, no individual ou agregado, a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), e tais ações de execução não sejam contestadas ou embargadas dentro do prazo legal;
- (v) protesto por falta de pagamento de títulos contra a ISL, a DFR e/ou contra os Avalistas e/ou contra qualquer sociedade integrante de seu Grupo Econômico em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas);
- (vi) se for iniciado qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial contra qualquer das Devedoras e/ou contra os Garantidores e/ou seus administradores em relação a qualquer procedimento judicial relacionado à infração da legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente que possam, a critério dos Titulares dos CRI, causar um Efeito Adverso Relevante;
- (vii) alteração do objeto social da ISL, da DFR e/ou dos Garantidores pessoa jurídica, exceção feita à inclusão de novas atividades que não impactem nas atividades atualmente desenvolvidas;
- (viii) se for iniciado contra qualquer das Devedoras e/ou contra os Garantidores e/ou contra as sociedades integrantes de seu Grupo Econômico e/ou seus administradores qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado:
 - (a) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual;
 - ou (b) à infração das normas e obrigações estabelecidas pelas leis de combate à corrupção;
- (ix) não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer licenças e/ou alvarás, inclusive as ambientais, essenciais para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela ISL, pela DFR, e/ou pelos Garantidores, exceto por aquelas que estiverem sendo questionadas de boa-fé e/ou estejam em fase de renovação dentro do prazo legalmente estabelecido para tanto;
- (x) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência pela ISL, pela DFR e/ou pelos Garantidores por qualquer meio, de ativos, cujo valor represente, de forma individual ou agregada, mais de 10% (dez por cento) dos seus ativos imobilizados conforme as suas demonstrações financeiras e/ou declarações de imposto de renda mais recentes, conforme aplicável à exceção de os referidos atos (a) ocorrerem entre empresas do Grupo Econômico e/ou (b) terem como objeto imóveis não operacionais da ISL, da DFR e/ou dos Garantidores;
- (xi) se for verificada falsidade, incorreção, omissão ou incompletude de quaisquer declarações feitas DFR, pela ISL ou pelos Garantidores em qualquer Documento da Operação;
- (xii) interrupção ou suspensão das atividades da ISL, da DFR e/ou dos Garantidores por período superior a 30 (trinta) dias;
- (xiii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, pela ISL, pela DFR e/ou pelos

Garantidores pessoa jurídica, caso a ISL, a DFR e/ou os Garantidores estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias, observados os prazos de cura eventualmente aplicáveis;

(xiv) ocorrência de Efeito Adverso Relevante;

(xv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela ISL, pela DFR e/ou pelos Garantidores e/ou por qualquer de suas controladas que atrapalhe ou impeça o contínuo uso e/ou funcionamento do Imóvel Locado;

(xvi) caso qualquer dos Imóveis Alienados Fiduciariamente não sejam mantidos em regular estado de conservação, segurança e habitabilidade, observado o uso normal e as consequências dele decorrentes;

(xvii) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade ou autoridade governamental de qualquer jurisdição que resulte na efetiva perda, pela ISL, pela DFR e/ou pelos Garantidores, conforme o caso, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial de seus bens ou ativos, incluindo, conforme o caso, os Imóveis Alienados Fiduciariamente, exceto em caso de desapropriação parcial, caso (a) não impacte as atividades exercidas no imóvel, e (b) não haja redução do valor de mercado do imóvel sendo necessário para tal a apresentação de novo laudo de avaliação sobre a área remanescente elaborado por Empresa de Avaliação (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária);

(xviii) realização de redução do capital social da ISL, da DFR e/ou dos Garantidores pessoa jurídica, sem anuência prévia da Securitizadora, exceto se for feita visando à absorção de prejuízos;

(xix) caso haja comprovado descumprimento, conforme ato decisório proferido por autoridade competente, ou caso qualquer autoridade no Brasil ou no exterior ingresse com qualquer ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) e/ou adote qualquer medida punitiva contra a ISL, a DFR e/ou os Garantidores, suas controladas e, conforme aplicável, controladores, administradores e/ou acionistas e/ou funcionários agindo em nome da ISL, da DFR e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, por crimes relacionados às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando as Leis Anticorrupção;

(xx) descumprimento pela ISL, pela DFR e/ou pelos Garantidores e/ou quaisquer sociedades integrantes de seu Grupo Econômico da Legislação Socioambiental;

(xxi) caso a ISL, a DFR, a Tangipar e a Solar Livre deixem de ter suas demonstrações financeiras auditadas por qualquer dos seguintes auditores independentes (atuando diretamente por meio de sua matriz ou por suas filiais): BDO RCS Auditores Independentes – Sociedade Simples, cuja matriz está inscrita no CNPJ/ME sob o nº 54.276.936/0001-79; Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes, cuja matriz está inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.562.112/0001.20; Ernst & Young Auditores Independentes S/S, cuja matriz está inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.366.936/0001.25; Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, cuja matriz está inscrita no CNPJ/ME sob o nº 49.928.567/0001.11; KPMG Auditores Independentes, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 57.755.217/0001.29; ou Grant Thornton Auditores Independentes cuja matriz está inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.830.108/0001-65;

(xxii) não apresentação das demonstrações financeiras consolidadas da ISL, da DFR e/ou dos Garantidores pessoa jurídica devidamente auditadas, em até 120 (cento e vinte) dias após findos os respectivos exercícios sociais, por empresas de primeira linha aceitáveis à Securitizadora;

(xxiii) morte ou interdição do Garantidor pessoa física sem (a) que os legítimos sucessores do Garantidor pessoa física em questão formalmente o sucedam, por meio de aditamento aos Instrumentos de Emissão e ao Contrato de Cessão a ser firmado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do falecimento, em relação às obrigações por ele originalmente assumidas nos termos dos referidos instrumentos ou (b) a apresentação de novo fiador ou avalista, conforme o caso, previamente aprovado por escrito pela Securitizadora;

(xxiv) não cumprimento de decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo, contra a DFR, a ISL ou os Garantidores;

(xxv) não observância dos seguintes limites e índices financeiros, em qualquer exercício social enquanto não houver a liquidação final e definitiva de todas as Obrigações Garantidas, calculado de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, conforme estejam em vigor na data de sua apuração, com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Tangipar, a serem verificados anualmente pela Securitizadora em até 20 (vinte) dias após o recebimento das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas do exercício social encerrado, sendo a primeira verificação a partir do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 (inclusive) até o vencimento integral dos Instrumentos de Emissão e do Contrato de Cessão:

(a) Índice Financeiro 1” ou “Alavancagem” - menor que 3,0 (três inteiros) durante todo o período de vigência dos CRI, correspondentes à divisão da Dívida Líquida Financeira pelo EBITDA;

(b) “Indicador Financeiro 2” ou “Liquidez Corrente”: maior ou igual a 1,1 (um inteiro e dez décimos) durante todo o período de vigência dos CRI, correspondentes à divisão do Ativo Circulante pelo Passivo Circulante; e

(c) “Indicador Financeiro 3” ou “Índice de Cobertura”: a razão entre EBITDA e Despesas Financeiras Líquidas deverá ser superior a 2,0x até o vencimento dos CRI.

Sendo que:

A. “EBITDA”: correspondente ao resultado da subtração, a partir da receita líquida, do custo das mercadorias comercializadas, das despesas operacionais, excluindo-se qualquer depreciação, amortização e exaustão incluída no custo de vendas e/ou em despesas administrativas, gerais e de vendas, para fins de cálculo será utilizado o somatório dos EBITDA da Tangipar e da DFR;

B. “Dívida Líquida Financeira”: significa o somatório das dívidas da Tangipar de suas controladas e da DFR, subtraindo-se o Caixa, Equivalentes de Caixa e o Valor dos Contratos de Recebíveis de Projeto (conforme abaixo definido);

C. “Recebíveis de Projeto”: significa os recebíveis performados, irrevogáveis e irretratáveis referentes aos contratos que tenham como objeto a locação de sistema de geração distribuída (SGD) contratados por: (i) empresas “AAA” ou “AA” conforme divulgado por agência de classificação de risco (Standard & Poor’s, Moody’s América Latina ou a Fitch Ratings); ou (ii) mais de 100 (cem) compradores dos quais nenhum represente mais do que 5% (cinco por cento) do valor do contrato (**“Contratos Pulverizados”**). Observado que tais contratos apresentem multa de rescisão de pelo menos 20% (vinte por cento) do Valor do Contrato de Recebíveis de Projeto;

D. “Valor do Contrato de Recebíveis de Projeto”: significa o valor dos Recebíveis de Projeto descontados pela taxa de a taxa do título de dívida emitido pelo Tesouro Nacional do Brasil denominado “NTNB”, utilizando-se a cotação indicativa divulgada ANBIMA, com vencimento mais próximo do vencimento do contrato acrescida de 3,00% (três inteiros por cento), observado que os Contratos Pulverizados sofreram deságio de 20% (vinte por cento), ou seja, o respectivo valor presente será multiplicado por 0,80x, tais valores devem estar devidamente discriminado em nota explicativa no balanço auditada da companhia;

E. “Ativo Circulante”: significa todos os recursos, bens e direitos indicados na seção “Ativo Circulante” das Demonstrações Financeiras Consolidadas auditadas;

F. “Passivo Circulante”: significa todas as despesas, dívidas e obrigações financeiras indicadas na seção “Passivo Circulante” das Demonstrações Financeiras Consolidadas auditadas; e

G. “Despesas Financeiras Líquidas”: significa o valor total dos juros, comissões, taxas e outras despesas de financiamento pagos excluindo o efeito das variações cambiais líquidas do período.

(xxvi) caso qualquer empresa do Grupo Econômico da ISL e da DFR conceda garantia fidejussória (e.g aval e fiança) no âmbito de operações financeiras e não financeiras fora do Grupo Econômico da ISL e da DFR;

(xxvii) em caso de cessão, venda, alienação, transferência, permuta, ou constituição de qualquer ônus sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente, com exceção para transferências dentro do mesmo Grupo Econômico;

(xxviii) ocorrência de qualquer medida judicial ou extrajudicial de constrição de bens ou direitos, tais como arresto, sequestro, embargo, interdição ou penhora de bens, da DFR,

da ISL ou dos Garantidores, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas);

(xxix) resolução de qualquer dos Contratos de Alienação Fiduciária ou caso a Alienação Fiduciária seja anulada, ou, ainda, se por qualquer forma, a Alienação Fiduciária venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão, exceto nos termos previstos nos Documentos da Operação ou caso o bem objeto da Alienação Fiduciária seja substituído ou complementado, mediante aprovação da Securitizadora, em observância à prévia deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;

(xxx) se a DFR ou os Garantidores incorrerem no âmbito das suas atividades em qualquer uma das causas previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil, observados os prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos, excetuado o previsto nos itens (iv), (v) e (vi) da Cláusula 6.2 acima;

(xxxi) caso os Contratos de Alienação Fiduciária não sejam registrados no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da sua respectiva prenotação no competente Cartório de Registro de Imóveis, podendo ser prorrogados por mais 45 (quarenta e cinco) em caso de exigências pelo respectivo cartório de registro de imóveis; ou

(xxxii) declaração de vencimento antecipado não automático no âmbito das Notas Comerciais e do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários.

6.3.1. Ocorridas quaisquer das hipóteses mencionadas na Cláusula 6.3 acima, a Securitizadora deverá, observados os procedimentos de convocação e instalação previstos na Cláusula 11 abaixo, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis, para deliberar sobre a recompra antecipado compulsória e resgate antecipado compulsório, conforme o caso, dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, resgate antecipado obrigatório dos CRI, sendo certo que referida deliberação será tomada por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos mais um dos CRI em Circulação.

6.3.1.1 A Assembleia Geral de Titulares de CRI tratada na Cláusula 6.3 acima instalar-se-á, em segunda convocação, com a presença de no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação para fins de quórum.

6.3.2. Caso ocorra o resgate antecipado obrigatório conforme deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou não haja quórum suficiente para instalação e/ou para deliberar sobre eventual declaração de resgate antecipado dos CRI, em primeira e segunda convocações, a Securitizadora determinará a realização da recompra antecipado compulsória ou resgate antecipado compulsório, conforme o caso, pela DFR e pela ISL, da totalidade dos respectivos Créditos Imobiliários e, consequentemente, declarará o resgate antecipado obrigatório dos CRI e deverá enviar notificação à DFR e à ISL informando o vencimento antecipado em até 2 (dois) Dias Úteis contados: (i) com relação aos Eventos de Resgate Antecipado Automáticos, da data em que ocorrer o evento ali listado; e (ii) com relação aos Eventos de Resgate Antecipado Não Automáticos, da data em que for declarado, pela Securitizadora, o vencimento antecipado.

6.3.3. Independentemente do prazo de notificação à DFR e à ISL acima previsto, a Securitizadora deverá comunicar à B3, com antecedência mínima de 03 (três) Dias Úteis, acerca da realização do resgate antecipado dos CRI descrito nesta Cláusula 6.

6.4. Decretação da Recompra Compulsória e do Resgate Antecipado Compulsório: A decretação da recompra antecipado compulsória e resgate antecipado compulsório, conforme o caso, dos Créditos Imobiliários, seja na forma da Cláusula 6.2 ou da Cláusula 6.3 acima, implicará no vencimento antecipado dos CRI.

6.4.1. Na ocorrência do resgate antecipado dos CRI (tanto o automático, quanto o não automático), independentemente da comunicação referida na Cláusula 6.3.2 acima, a Securitizadora efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos no âmbito do Contrato de Cessão e dos Instrumentos de Emissão, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização ou da última Data de Pagamento até a data do seu efetivo pagamento, e acrescido de todos os encargos contratuais, moratórios e legais incidentes até então, o que inclui multas, penalidades, encargos moratórios, despesas e quaisquer e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela DFR, pela ISL e pela Securitizadora nos termos deste Termo de Securitização.

6.4.2. Os pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI será efetuado sob a ciência do Agente Fiduciário, que deverá ser notificado, em conjunto com a B3, pela Securitizadora com pelo menos 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de realização. Tal pagamento alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Securitizadora no âmbito do referido pagamento, que será repassado aos Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Securitizadora.

7. OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

7.1. Informe Mensal: A Securitizadora obriga-se ainda a manter em sua página na rede mundial de computadores um informe mensal, a contar da primeira data de integralização dos CRI, conforme Suplemento E à Resolução CVM 60.

7.1.1. A Securitizadora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

7.2. Fornecimento de Informações: A Securitizadora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Securitizadora por parte das Devedoras.

7.2.1. A Securitizadora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Securitizadora destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer

dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão, nos Instrumentos de Emissão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Securitizadora.

7.2.2. A Securitizadora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários 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 Securitizadora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.3. Prestadores de Serviço: A Securitizadora obriga-se a contratar, às expensas da DFR e da ISL e, caso a esta não realize o pagamento de tais custos, às expensas do Patrimônio Separado, todos os prestadores de serviços necessários à presente Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário dos CRI, a Instituição Custodiante das CCI, o Banco Liquidante, o Escriturador, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, desde que previamente aprovado pela Securitizadora.

7.4. Operações no Ambiente B3: A Securitizadora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

7.5. Legislação Ambiental e Trabalhista: A Securitizadora obriga-se a cumprir integralmente 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 e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão.

7.6. Legislação Anticorrupção: A Securitizadora obriga-se a observar e cumprir e fazer suas respectivas subsidiárias, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, conforme aplicável, especialmente à Securitizadora, na medida em que: **(i)** adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; **(ii)** conhecem e entendem as disposições da Legislação Anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam a Legislação Anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; **(iii)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores,

representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; e **(iv)** adotam as diligências apropriadas para contratação e supervisão de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente.

7.7. Obrigações da Securitizadora: A Securitizadora, ainda, obriga-se a:

- (i) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (ii) 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;
- (iii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (iv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (v) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado;
- (vi) indenizar os Titulares dos 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, desde que devidamente comprovado; e
- (vii) cumprir as obrigações estabelecidas no artigo 17 da Instrução CVM 476, quais sejam:
 - (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
 - (b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
 - (c) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;

- (d) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (e) observar as disposições da Resolução CVM 44 no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (f) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44;
- (g) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (h) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento;
- (i) divulgar as informações referidas nas alíneas (c), (d) e (f) acima: (a) em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos; e (b) em sistema disponibilizado pela B3;
- (j) nos termos do Artigo 2º, VIII da Resolução CVM 60, a Securitizadora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização; e
- (k) informar e enviar o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Artigo 15 da Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possam ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (b) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;
- (viii) enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores as informações periódicas aplicáveis e descritas no Artigo 47 da Resolução CVM 60.
- (ix) observar a regra de rodízio do Auditor do Patrimônio Separado, assim como para os patrimônios separados, conforme disposto na regulamentação específica;

- (x) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização;
- (xi) adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado cumprem as exigências do Artigo 36, I, II e III da Resolução CVM 60; e
- (xii) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados para fins da presente Emissão que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização;

7.8. Declarações da Securitizadora: A Securitizadora neste ato declara que:

- (i) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM nos termos da Resolução CVM 60, conforme alterada, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração dos Documentos da Operação de que é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) inexistem (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que tenha um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;
- (iv) a celebração, os termos e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão e da Oferta (a) não infringem o estatuto social da Securitizadora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Securitizadora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Securitizadora e/ou qualquer de seus ativos;
- (v) os seus representantes legais ou mandatários que assinam os Documentos da Operação de que é parte têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação de que é parte;

- (vi) (a) possui registro atualizado junto à CVM, (b) não apresenta pendências junto a esta instituição, bem como (c) até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;
- (vii) exceto se informado em seu formulário de referência, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir as obrigações por ela assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (viii) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI ou a Securitizadora de exercer plenamente suas funções;
- (ix) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei 9.613;
- (x) cumpre, e faz cumprir seus empregados agindo em seu nome, a Legislação Anticorrupção (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as Legislação Anticorrupção; (b) envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Securitizadora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos da Legislação Anticorrupção; (c) abstém-se de praticar 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; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Securitizadora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que o Agente Fiduciário dos CRI entender necessárias; (f) realizará eventuais pagamentos devidos aos Titulares dos CRI na forma prevista neste Termo de Securitização; e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção;
- (xi) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de

quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;

- (xii) não há procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra as Devedoras, os Garantidores ou a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (xiii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo;
- (xiv) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis Alienados Fiduciariamente;
- (xv) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições do Contrato de Cessão, dos Instrumentos de Emissão e dos demais Documentos da Operação;
- (xvi) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados;
- (xvii) os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com o Contrato de Cessão e com os Instrumentos de Emissão destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (xviii) recebeu opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (xix) recebeu laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis em garantia vinculados à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (xx) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxi) assegurará a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- (xxii) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos aos investidores;
- (xxiii) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

- (xxiv) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação;
- (xxv) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliário que lastreiem a Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3; e
- (xxvi) utilizou como base os laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis em garantia vinculados à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil.7.8.1. A Securitizadora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25 da Lei 14.430, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta Centralizadora, a Conta Arrecadadora, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos (incluindo os valores referentes ao Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e a quaisquer valores ainda não transferidos à DFR e à ISL em razão da subscrição e integralização dos CRI, observadas as Condições Precedentes), as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O presente Termo de Securitização deverá ser registrado em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013.

8.2. Conta Centralizadora: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta Centralizadora para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, sendo certo que as informações e acesso à Conta Centralizadora é restrito à Securitizadora e aos Titulares dos CRI.

8.2.1. Conta Vinculada: Os recursos recorrentes dos Direitos Creditórios, por sua vez, serão depositados na Conta Vinculada e transferidos pelo Banco Depositário, automaticamente, para a Conta Arrecadadora, nos termos previstos no Contrato de Conta Vinculada e no Contrato de Cessão Fiduciária.

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora, na Conta Arrecadadora e/ou nos Investimentos Permitidos (incluindo os valores referentes ao Fundo de Despesas e ao Fundo de Reserva e a quaisquer valores ainda não transferidos à DFR e à ISL em razão da subscrição e integralização dos CRI, observadas as Condições Precedentes) e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora,

por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias, os recursos mantidos na Conta Centralizadora, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos (incluindo os valores referentes ao Fundo de Despesas e ao Fundo de Reserva e a quaisquer valores ainda não liberados à DFR e à ISL em razão subscrição e integralização dos CRI, observadas as Condições Precedentes), os recursos existentes na Conta Vinculada e na Conta Arrecadadora permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.5. Administração do Patrimônio Separado: Durante a vigência dos CRI, a Securitizadora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

8.5.1. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão se encerrará em 30 de outubro de cada ano.

8.5.2. Para fins do disposto na Resolução CVM 60 e Lei 14.430, a Securitizadora declara que:

- (i) com relação às CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Securitizadora; e
- (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Securitizadora, da seguinte forma: à Securitizadora caberá: **(a)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(b)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e **(c)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

8.6. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Securitizadora descrita no item (iii) da Cláusula 2.4. deste Termo de Securitização serão suportados pela DFR, pela ISL e pelos Garantidores, em caráter solidário, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos por estas sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Securitizadora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

8.6.1. A Taxa de Administração, conforme definida na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, será devida pela DFR ou pela ISL, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

8.7. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável pela guarda custódia de 1 (uma) via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI, e seus aditamentos

devidamente assinada e 1 (uma) via eletrônica do Termo de Securitização, e seus aditamentos, devidamente assinada. Deverá a Securitizadora disponibilizar à Instituição Custodiante quaisquer futuros aditamentos da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Securitização, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da respectiva assinatura.

8.7.1. A Instituição Custodiante pode contratar depositário para os documentos que integram os Créditos Imobiliários, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos. Tais documentos são aqueles que a Emissora e a Instituição Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que o lastreia.

8.7.2. A Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários.

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

8.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) pagamento das despesas da operação e eventuais encargos moratórios do Patrimônio Separado incorridas e não pagas, incluindo, provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas, caso a DFR ou a ISL não realize a recomposição no prazo estipulado nos Documentos da Operação;
- (iii) pagamento de parcelas da Remuneração vencidas em mês(es) anterior(es) e não paga(s) e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam, conforme definido neste Termo de Securitização, referente ao período transcorrido;
- (iv) parcela de Remuneração, imediatamente vincendas;
- (v) amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI; e
- (vi) devolução à DFR e à ISL do eventual saldo que existir na Conta Centralizadora e na Conta Arrecadadora após a liquidação dos CRI e efetivados os pagamentos e recomposições mencionados nos itens acima.

8.8.1 Os pagamentos a serem feitos pelo Patrimônio Separado para os Titulares dos CRI de acordo com a ordem de prioridade, utilizarão os montantes disponíveis na Conta Centralizadora.

8.9. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

8.10. Aplicação de Recursos da Conta Centralizadora: Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão aplicados nos termos previstos na Cláusula 8.11 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Securitizadora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.11. Investimentos Permitidos: Os recursos da Conta Centralizadora e da Conta Arrecadadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora e da Conta Arrecadadora, nos Investimentos Permitidos.

8.11.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado.

8.11.2. A Securitizadora 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.

9. AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Agente Fiduciário: A Securitizadora, 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 deste Termo de Securitização.

9.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17;

- (iv) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no Anexo V a este Termo de Securitização;
- (v) estar 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;
- (vi) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, conforme consta no Anexo VII, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (vii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (viii) que o representante legal que assina este Termo de Securitização tem poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (ix) este Termo de Securitização contém obrigações válidas e vinculantes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (x) verificará a regularidade da constituição dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;
- (xi) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações da Lei Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Lei Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (c) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;
- (xii) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora e ao Coordenador Líder; e
- (xiii) não possui qualquer relação com a Securitizadora ou com as Devedoras ou com os Garantidores que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

9.3. Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

- (ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- (iii) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (iv) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (v) intimar, conforme o caso e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Securitizadora, a Securitizadora, a DFR e a ISL a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (vi) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Securitizadora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (vii) exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas na Cláusula 10.4 abaixo;
- (viii) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;
- (ix) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (x) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (xi) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (xii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (xiii) comunicar os Titulares dos CRI quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;

- (xiv) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Securitizadora ou no Patrimônio Separado;
- (xv) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu website (www.oliveiratrust.com.br);
- (xvi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xvii) fornecer à Securitizadora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- (xviii) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;
- (xix) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI 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) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no Artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xxii) em atendimento ao Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, desde que de forma justificada, às expensas da DFR ou da ISL, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício; e
- (xxiii) fornecer à Emissora, nos termos do §1º do artigo 321 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata a Lei 14.430.

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

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas da DFR ou da

ISL, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, (i) a título de implementação, será devida parcela única de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e (ii) parcela anual de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI e as demais nos anos subsequentes ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, até o resgate total dos CRI, (iii) parcelas semestrais de verificação da Destinação Futura da DFR, no valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo a primeira e a segunda em 30 de janeiro de 2022 e 30 de julho de 2022 e as demais a cada semestre futuros. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela do item (ii) será devida a título de "abort fee". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pelas Devedoras, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações das Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a ISL e a DFR assumirão a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos

9.4.1. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, 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.

9.4.2. A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários, caso estes não sejam quitadas na data de seu vencimento, remuneração essa que será calculada pro rata die. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, ainda que parcial. Especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos.

9.4.3. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), CSLL, IRRF de responsabilidade da fonte pagadora, bem como de quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento.

9.4.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

9.4.5. O Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas tais como notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização ou assessoria legal aos Titulares dos CRI, publicações em geral (entre as quais: edital de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, ata da Assembleia de Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), transportes, alimentação, viagens e estadias, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos detentores de CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula 9.4.5 será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega à Securitizadora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

9.4.6. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora ou pela DFR ou pela ISL conforme o caso. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora ou a DFR ou a ISL, conforme o caso, permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência

9.4.7. 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 dos 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 (seiscentos 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.

9.5. Ressarcimento: Sem prejuízo do disposto anteriormente nesta cláusula, o Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver insuficiência de recursos para

custeio de tais despesas, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimento financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE.

9.5.1. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

9.6. Antecipação de Pagamento de Despesas: O Agente Fiduciário poderá, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Securitizadora e/ou pela ISL ou DFR, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora, da ISL e/ou da DFR, conforme o caso, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

9.6.1. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora ou pelos investidores, conforme o caso.

9.7. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que seja eleito seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário.

9.8. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29, §1º, da Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

9.9. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.7 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.10. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação.

9.11. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

9.12. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

9.13. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Securitizadora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Securitizadora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer

forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

9.14. Presunção de Veracidade: Caberá à DFR e à ISL a verificação e análise da veracidade dos documentos atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Securitizadora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

9.15. Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

10. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do § 1º do artigo 30 da Lei 14.430 e artigo 39 inciso I da Resolução CVM 60. O disposto acima se aplica, inclusive, na hipótese de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as despesas da Emissão, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência das Devedoras, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado

10.2. Na Assembleia Geral de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do § 4º do artigo 30 da Lei 14.430.

10.2.1. A Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da Emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.3. Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão, a critério da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não, conforme cláusulas acima ("**Eventos de Liquidação 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) pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
 - (iii) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elididos no prazo legal; e
 - (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que tenha recebido os recursos, e por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data do inadimplemento.

10.4. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberação sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Referida assembleia geral deverá ser convocada mediante edital publicado no site da Emissora para divulgação de suas informações societárias (<https://virgo.inc/>) e no site do Agente Fiduciário (<https://www.oliveiratrust.com.br>), com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. Na referida assembleia geral, ademais, serão consideradas válidas as deliberações pela liquidação do Patrimônio Separado tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

10.5. Na Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.5 acima, os titulares de CRI em Circulação deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

10.6. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.7. A Assembleia Geral de Titulares de CRI convocada nos termos desta Cláusula 10, caso decida pela não liquidação do Patrimônio Separado, deverá deliberar sobre a forma de administração e liquidação do Patrimônio Separado.

10.8. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos recursos depositados na Conta Centralizadora (observado o disposto nas cláusulas abaixo), na Conta Arrecadadora e dos demais créditos vinculados e integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora e/ou do Agente Fiduciário decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, (iii) ratear em dação em pagamento os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos. Os procedimentos acima deverão ser realizados pelo Agente Fiduciário ainda que a Assembleia Geral de Titulares de CRI não seja instalada, nos termos desta Cláusula 10.

10.9. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos créditos vinculados aos Patrimônio Separado incluindo os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, inclusive aqueles eventualmente auferidos em razão das demais hipóteses previstas neste Termo de Securitização, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei 14.430, e na Conta Arrecadadora.

10.10. Em caso de Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberação sobre administração ou liquidação do Patrimônio Separado em caso de insuficiência de ativos, referida Assembleia Geral de Titulares de CRI será convocada nos termos da Cláusula 10.4 acima e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI, que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número.

11. ASSEMBLEIA GERAL

11.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, de forma presencial ou digital, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ("**Assembleia Geral de Titulares de CRI**"). A Assembleia Geral de Titulares de CRI pode ser realizada de modo (i) presencial; (ii) exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (iii) parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

11.2. A Assembleia Geral de Titulares de CRI será convocada, a qualquer tempo, sempre que a Emissora, o Agente Fiduciário, a CVM e/ou os Titulares dos CRI julguem necessária.

11.3. A Assembleia Geral de Titulares de CRA poderá ser convocada (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Emissora; (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou (iv) pela CVM.

11.4. A convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI deve: (i) ser dirigida à Emissora, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI às expensas dos Titulares dos CRI

requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares dos CRI.

11.5. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI far-se-á mediante publicação de edital, no website da Emissora, utilizado para divulgação de suas informações societárias, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias para primeira convocação (observado os demais requisitos para fins da referida convocação previstos na Resolução CVM 60) e de 8 (oito) dias para segunda convocação. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral de Titulares de CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

11.6. O edital de convocação acima também (i) deverá ser encaminhado, a cada Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação; e (ii) ser disponibilizado na mesma data ao Agente Fiduciário.

11.7. A convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI deve conter, no mínimo: (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital; (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI podem acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia.

11.8. Caso os Titulares dos CRI possam participar da assembleia à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital, sendo referidas informações podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

11.9. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Titular dos CRI.

11.10. Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da assembleia geral.

11.11. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Geral instalar-se-á com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI.

11.12. É admitida a constituição de mandatários de Titulares dos CRI para fins de participação na Assembleia Geral de Titulares de CRI, observadas as disposições do Artigo 31 e seguintes da Resolução CVM 60.

11.13. A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a convocou, respectivamente: (i) a um representante dos Titulares dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI em circulação presentes; ou (ii) àquele que for designado pela CVM.

11.14. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais de Titulares de CRI e prestar aos Titulares dos CRA as informações que lhe forem solicitadas.

11.15. Cada CRA em Circulação corresponderá a 01 (um) voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

11.16. Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria absoluta dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

11.16.1. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Securitizadora em relação: **(i)** às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(iii)** ao prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(v)** aos Eventos de Resgate Antecipado Obrigatório; **(vi)** aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vii)** às Garantias, que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das referidas Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; **(viii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(ix)** qualquer alteração às previsões referentes ao resgate antecipado dos CRI; **(x)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento das Devedoras (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e **(xi)** eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta Centralizadora e da Conta Arrecadadora, deverão ser aprovadas, tanto em primeira convocação quanto em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

11.16.2. Para fins de quórum de deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

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

11.17.1. É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer 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 e/ou demais reguladores; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

11.17.2. Os Titulares de CRI poderão votar em Assembleia de Titulares dos CRI por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica (digital), observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Especial de Investidores prevista neste Termo, desde que a Emissora possua sistemas ou controles necessários para tanto, o que deverá ser devidamente informado na convocação.

12. DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Taxa de Administração. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei 14.430 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, será devido à Securitizadora, durante o todo o período de vigência dos CRI, pela administração do patrimônio separado, durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração mensal equivalente a R\$4.000,00 (quatro mil reais), em parcelas mensais, sendo o primeiro pagamento devido na primeira data de pagamento dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE desde a primeira integralização dos CRI, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. A referida remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando, a qual será calculada pro rata die na ocorrência de eventual hipótese de resgate antecipado dos CRI ("**Taxa de Administração**").

12.1.1. A remuneração definida nesta Cláusula 12.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

12.1.2. Caso a ISL, a DFR e/ou os Garantidores atrasem o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula 12, estará sujeita a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

12.1.3. Os valores referidos nesta Cláusula 12.1 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.2. Remuneração da Instituição Custodiante. Para a custódia da Escritura de Emissão pela Instituição Custodiante, a remuneração devida à Instituição Custodiante será a seguinte:

- (i) pelo registro e implantação das CCI no sistema da B3, será devida parcela única de R\$6.000,00 (seis mil reais), para cada CCI, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração da Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro; e
- (ii) pela custódia das CCI, será devido o montante de R\$6.000,00 (seis mil reais) em parcelas anuais, para cada CCI, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro e as seguintes parcelas no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes.

12.2.1. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, 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, e serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração em questão, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.2.2. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

12.3. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários;
- (ii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, Emissora, Instituição Custodiante, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Securitizadora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do

risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Securitizadora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Securitizadora dos CRI;

- (iii) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Securitizadora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Securitizadora;
- (iv) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
- (v) as eventuais taxas e 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 recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- (vi) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (vii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- (viii) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

12.4. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.3 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, observado as medidas previstas na Cláusula 10.1 e seguintes acima.

12.4.1. As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI que remunera aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização e pelo Fundo de Despesas.

12.5. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 12.2 e 12.4 acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 12.2. deste Termo de Securitização;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observadas a Cláusula 12.4. deste Termo de Securitização; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13 deste Termo de Securitização.

12.5.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

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

12.7. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, incluindo-se o reembolso aos Titulares dos CRI de quaisquer valores aportados pelos mesmos conforme disposto na Cláusula 12.4 acima, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Securitizadora à DFR e à ISL, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à DFR e à ISL, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

12.8. Substituição do Banco Liquidante e do Escriturador: A Securitizadora poderá, no período de vigência dos CRI, promover a substituição do Banco Liquidante e do Escriturador sem a necessidade de aprovação dos investidores, desde que atendidas as seguintes condições: **(i)** que a instituição que venha a substituir esteja entre as Instituições Financeiras Permitidas; e **(ii)** que não acarrete custo adicional às despesas da emissão já contratadas, conforme descrito neste Termo de Securitização.

13. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas 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, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

13.1. Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, 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 à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI:

13.2. Imposto sobre a Renda ("IR"): Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado 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 e artigo 70, I da IN RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de

títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 71 da IN RFB 1.585 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos 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 (i) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; (ii) no caso das cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (iii) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021 convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021). As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei 9.532).

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso 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 IN RFB 1.585). Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981, na redação dada pela Lei 9.065 de 20 de junho de 1995).

13.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior: Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("JTF"), conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em

países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (artigo 85, § 4º, da IN RFB 1.585).

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010.

13.4. Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"): O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

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 nº 9.718, de 27 de novembro de 1999, artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426, de 1º de abril de 2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) 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, regra geral 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.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e 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).

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

13.5. Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")

- (i) Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela

Resolução CMN 4373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

- (ii) Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme art. 32, §º, inciso VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

14. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO AOS TITULARES DOS CRI

14.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, incluindo as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://virgo.inc/>), na forma do artigo 26, §5º, do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não haver quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação. Na mesma data da sua publicação, a Emissora deverá enviar ao Agente Fiduciário os respectivos comunicados tratados nesta Cláusula.

14.2. A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações das Assembleias Gerais de Titulares de CRI em jornal caso notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores. No caso de publicação dos editais das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, a Securitizadora deverá, ainda (i) encaminhar a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes do respectivo Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, e (ii) disponibilizar na mesma data na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://virgo.inc/>) o referido edital de convocação, conforme Lei 14.430, Resolução CVM 60 e legislação em vigor e enviar na mesma data ao Agente Fiduciário.

14.3. O disposto nesta Cláusula 14 não inclui “atos e fatos relevantes” da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 60.

15. NOTIFICAÇÕES

15.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro

que a Securitizadora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Securitizadora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi,

CEP 04.533-004, São Paulo - SP

At.: Dep. Gestão / Dep. Jurídico

Fone: (11) 3320-7474

E-mail: juridico@virgo.inc

Para o Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi,

CEP 04534-004, São Paulo – SP

At.: Antonio Amaro / Maria Caroline Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

15.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Securitizadora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

16. RISCOS

16.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos financeiros e operacionais que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Para todos os fins desta Cláusula 16, são incorporados a este Termo de Securitização todos os fatores de risco relacionados: **(i)** às Devedoras; **(ii)** ao controlador, direto ou indireto, ou ao grupo de controle das Devedoras; **(iii)** às controladas e coligadas das Devedoras; **(iv)** aos setores da economia nos quais as Devedoras atuam; e **(v)** à regulação dos setores em que as Devedoras atuem. Adicionalmente, estão descritos a seguir os riscos (sejam eles financeiros ou não), não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

16.2. Riscos Relacionados à Securitizadora:

- (i) Manutenção de Registro de Companhia Aberta: A Securitizadora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A Securitizadora foi autorizada em 30 de janeiro de 2015 a realizar emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA). A sua

atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias.

Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio, incluindo a presente Emissão e o cumprimento das suas obrigações perante os Titulares dos CRI.

- (ii) Crescimento da Securitizadora e de seu Capital: O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora.
- (iii) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter Efeito Adverso Relevante sobre as atividades, situação financeira e/ou resultados operacionais da Securitizadora. O ganho da Securitizadora provém basicamente da securitização de recebíveis, o que necessita de uma equipe especializada para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a sua capacidade de geração de resultado.
- (iv) Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis: A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.
- (v) Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Securitizadora: Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Companhia, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

- (vi) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Agente Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI pelos Titulares dos 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 Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.
- (vii) Risco da não realização da carteira de ativos: A Securitizadora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos o Crédito Imobiliário. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração do Crédito Imobiliário e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

A capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pelas Devedoras.

Os CRI são lastreados pelos Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI

dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelas Devedoras, de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Securitizadora dos valores decorrentes dos CRI.

Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo 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, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

- (viii) Outros Riscos Relacionados à Securitizadora: Outros fatores de risco relacionados à Securitizadora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website de relações com investidores da Securitizadora (<http://www.virgo.inc/>), e ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

16.3. Outros Riscos:

- (i) Análise de Risco de Crédito: A análise do risco de crédito referente às Devedoras, não foi realizada pela Securitizadora, sendo que qualquer análise específica deverá ser realizada exclusivamente pelos Titulares dos CRI. Desta forma, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende exclusivamente do adimplemento dos Créditos Imobiliários, sendo que qualquer inadimplência poderá causar prejuízo aos Titulares dos CRI.
- (ii) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Securitizadora contra as Devedoras. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira de quaisquer das Devedoras poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Securitizadora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI.

- (iii) Risco de Potencial Conflito de Interesses Decorrente de Relacionamento entre Virgo e XP. A XP Investimentos S.A., holding brasileira do Coordenador Líder, detém debêntures conversíveis em ações ordinárias de emissão da controladora da Emissora e o Coordenador Líder celebrou um acordo de parceria com sociedades do grupo econômico da Securitizadora. A existência desse relacionamento relevante pode configurar um potencial conflito de interesses entre tais partes no âmbito da Oferta.
- (iv) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. 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, incluindo a excussão das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.
- (v) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI 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. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.
- (vi) Risco da não realização da carteira de ativos: A Securitizadora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação

deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

- (vii) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.
- (viii) Risco de Estrutura: 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 fatores 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 às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.
- (ix) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.
- (x) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Securitizadora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.
- (xi) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Securitizadora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

- (xii) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta Restrita na CVM: A Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, de forma que as informações prestadas pelas Devedoras, pelos Garantidores, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.
- (xiii) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta Restrita na ANBIMA: A Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro perante a ANBIMA nos termos do "*Código ANBIMA para Oferta Restritas Públicas*" em vigor a partir de maio de 2022, de forma que as informações prestadas pelas Devedoras, pelos Garantidores, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida entidade.
- (xiv) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora: Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12.5 deste Termo de Securitização.
- (xv) Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e portanto a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.
- (xvi) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se, exclusivamente, a identificar eventuais contingências relacionadas aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, aos Direitos Creditórios, às Devedoras e aos Garantidores, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias. A não realização de auditoria jurídica completa, incluindo outros aspectos fora do escopo acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, aos Direitos Creditórios, às Devedoras, aos Garantidores e às Garantias objeto da operação, podendo, eventualmente, ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.
- (xvii) Risco de Falecimento dos Garantidores: O Contrato de Cessão conta com garantia fidejussória de fiança de pessoas físicas, enquanto as Notas Comerciais contam com garantia fidejussória de aval de pessoas físicas. Os Garantidores são responsáveis, solidariamente, por assegurar o pagamento do Valor Total da Emissão, no âmbito dos Créditos Imobiliários. Na hipótese do falecimento de um e/ou mais Garantidores pessoa física, não é possível assegurar que haverá a substituição de referida garantia de forma tempestiva e satisfatória aos Titulares dos CRI. Além disso, a execução da garantia ora prestada, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, estará limitada ao quinhão hereditário de seus herdeiros, sendo que existe o risco de a Fiança e o Aval serem extintas com relação aos Garantidores

pessoa física, conforme eventual entendimento judicial nesse sentido. Assim, não há como assegurar que a Fiança e o Aval prestados, quando executada, serão suficientes para recuperar o valor necessário para quitar as Obrigações Garantidas.

- (xviii) Risco decorrente da existência e/ou agravamento da pandemia: O avanço da pandemia causada pelo Novo Coronavírus (COVID-19) pode impactar, significativa e adversamente, a atividade econômica. A Organização Mundial de Saúde declarou a pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19), em 11 de março de 2020. Para conter seu avanço, governos ao redor do mundo, inclusive no Brasil, têm adotado, em níveis diferentes, medidas que incluem restrição, total ou parcialmente, à circulação de pessoas, bens e serviços (públicos e privados, inclusive jurisdicionais), bem como ao desenvolvimento de determinadas atividades econômicas, inclusive fechamento de determinados estabelecimentos privados e repartições públicas. Adicionalmente, os governos têm atuado, mais fortemente, em suas economias, inclusive por meio de regulações e disponibilidade de liquidez, em resposta aos impactos econômicos derivados do avanço da pandemia. Esses eventos têm efeito negativo e significativo sobre a economia mundial e, especial, o Brasil, e incluem ou podem incluir:

- Redução no nível de atividade econômica
- Desvalorização cambial
- Aumento do déficit fiscal e redução da capacidade da Administração Pública de realizar investimentos, realizar pagamentos e contratar serviços ou adquirir bens
- Diminuição da liquidez disponível no mercado internacional e/ou brasileiro
- Atrasos em processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos, sobretudo aqueles que não são eletrônicos

Estes eventos, se ocorrerem, e o prazo perdurarem, podem impor dificuldades no recebimento da remuneração dos CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente a Securitizadora e os Titulares dos CRI.

- (xix) Risco decorrente da não realização do Patrimônio Separado: O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os respectivos Créditos Imobiliários, bem como todos os recursos deles decorrentes e as respectivas garantias vinculadas, na forma prevista neste Termo de Securitização. Dessa forma, qualquer atraso ou inadimplência por parte das Devedoras poderá afetar negativamente a capacidade de Securitizadora honrar os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

- (xx) Risco decorrente da ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Securitizadora: O Formulário de Referência da Securitizadora não foi objeto de auditoria legal para fins desta Oferta Restrita, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Securitizadora.

- (xxi) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da Alienação Fiduciária, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.
- (xxii) Risco de não constituição das garantias: Na presente data, a Alienação Fiduciária outorgada nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária outorgada nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária não se encontram devidamente constituídas e exequíveis. Desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias, ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.
- (xxiii) Risco decorrente da impossibilidade de assegurar que as Garantias serão suficientes para garantir o pagamento de todas as Obrigações Garantidas: Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pelas Devedoras no âmbito dos CRI, não há como assegurar o sucesso na excussão das Garantias, ou que o produto da excussão das Garantias será suficiente para quitar integralmente todas as obrigações. Adicionalmente, é possível que a Fiança e o Aval se tornem inexecutíveis no caso de insolvência ou falência dos Garantidores.
- (xxiv) Risco de não renovação de licenças necessárias ao regular exercício das atividades desenvolvidas nos Imóveis Alienados Fiduciariamente e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB"): Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas nos Imóveis Alienados Fiduciariamente, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às Autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os Imóveis Alienados Fiduciariamente e para as Devedoras, notadamente: **(i)** a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; **(ii)** a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e **(iii)** a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a capacidade das Devedoras de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, bem como a execução das garantias.

- (xxiv) Demais Riscos: 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.

17. DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1. Tolerância: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

17.2. Irrevocabilidade e Irretratabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

17.3. Alterações: O presente Termo de Securitização e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Securitizadora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

17.4. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

17.5. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

17.6. Assinatura Digital: A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram e reconhecem que este Termo de Securitização (e seus anexos), assinada eletronicamente por meio de assinatura digital com utilização de certificados emitidos conforme parâmetros da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("ICP-Brasil"), é válida e eficaz perante seus signatários, bem como será considerada título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, inciso III, do Código de Processo Civil, desde já renunciando a qualquer direito de alegar o contrário.

18. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

18.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

19. FORO

19.1. Foro: A Securitizadora e o Agente Fiduciário 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.

19.2. Execução Específica: A Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

São Paulo, SP, 17 de agosto de 2022.

(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 31ª (Trigésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários Virgo Companhia de Securitização com Lastro Diversificado)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Por:

CPF/ME:

Por:

CPF/ME:

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

Agente Fiduciário

Por:

CPF/ME:

Por:

CPF/ME:

TESTEMUNHAS:

1. _____

Nome:

CPF/ME:

2. _____

Nome:

CPF/ME:

ANEXO I

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 31ª (Trigésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários Virgo Companhia de Securitização com Lastro Diversificado", celebrado em 17 de agosto de 2022)

Características dos Créditos Imobiliários

A. CCI nº 01/2022

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				<u>Data de Emissão:</u> 17 de agosto de 2022			
<u>Série:</u>	Única	<u>Número:</u>	ISL01	<u>Tipo de CCI:</u>	Integral		
1. Emissora:							
<u>Razão social:</u> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
<u>CNPJ/ME:</u> 08.769.451/0001-08							
<u>Endereço:</u> Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215							
<u>Complemento:</u>	Itaim Bibi	<u>Cidade:</u>	São Paulo	<u>UF:</u>	SP		
2. Credor:							
<u>Razão social:</u> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
<u>CNPJ/ME:</u> 08.769.451/0001-08							
<u>Endereço:</u> Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215							
<u>Complemento:</u>	Itaim Bibi	<u>Cidade:</u>	São Paulo	<u>UF:</u>	SP		
3. Instituição Custodiante:							
<u>Razão social:</u> SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
<u>CNPJ/ME:</u> 15.227.994/0001-50							
<u>Endereço:</u> Rua Sete de Setembro, 99, Sala 2401							
<u>Complemento:</u>	Centro	<u>Cidade:</u>	Rio de Janeiro	<u>UF:</u>	RJ		
4. Devedora:							
<u>Razão social:</u> LTS Comercialização e Geração de Energia S.A.							
<u>CNPJ/ME:</u> 41.806.999/0001-48							
<u>Endereço:</u> Avenida Aracy Tanaka Biazetto							
<u>Complemento:</u>	6508	<u>Cidade:</u>	Cascavel	<u>UF:</u>	Paraná	<u>CEP</u> 85.816-455	
5. Título:							
Contrato de Locação celebrado em 01 de abril de 2022 entre a Devedora e a DFR Administradora de Bens Ltda. , sociedade limitada com sede social localizada na Cidade							

de Cascavel, Estado do Paraná, na Rua Rafael Picoli, 32, Região do Lago, CEP 85.812-181, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.770.274/0001-81 ("**Cedente**"), por meio do qual a Cedente locou à Devedora, para sua utilização comercial, o imóvel de matrícula nº 27.690, registrada no Livro 2 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Cascavel/PR ("**Imóvel**"), tendo como aluguel mensal o valor de R\$1.050,00 (mil e cinquenta reais) e com termo final em 01 de abril de 2025 ("**Contrato de Locação**"), sendo que a Emissora, em função da celebração, nesta data, do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* ("**Contrato de Cessão**"), passou a ser a única e legítima titular da totalidade dos direitos creditórios resultantes do Contrato de Locação.

6. Valor dos Créditos Imobiliários: R\$32.581,00 (trinta e dois mil, quinhentos e oitenta e um reais), correspondente a 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários detidos pela Emissora em face da Devedora ao abrigo do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão ("**Créditos Imobiliários**").

7. Identificação do Imóvel: Conforme detalhado no Contrato de Locação, imóvel de matrícula nº 27.690, registrada no Livro 2 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Cascavel/PR.

7.1. Destinação dos Recursos:

Os Créditos Imobiliários deverão ser aplicados única e exclusivamente na liquidação dos CRI e na composição do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização.

8. Condições de Emissão:

8.1. <u>Data de Vencimento da CCI:</u>	01 de abril de 2025.
8.2. <u>Forma de Atualização Monetária da CCI:</u>	O valor ou saldo do valor nominal unitário será atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE.
8.3. <u>Encargos Moratórios:</u>	(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; (ii) correção monetária, calculada pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, desde que respeitada a menor periodicidade definida por lei; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações em aberto, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
8.4. <u>Local de Pagamento:</u>	São Paulo – SP.

9. Garantias:

A CCI é emitida sem garantias real ou fidejussória. As obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão, por sua vez, contam com garantias real e fidejussória.

10. Local de Emissão: São Paulo – SP.

B. CCI nº 02/2022

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				<u>Data de Emissão:</u> 17 de agosto de 2022			
<u>Série:</u>	Única	<u>Número:</u>	ISL02	<u>Tipo de CCI:</u>	Integral		
1. Emissora:							
<u>Razão social:</u> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
<u>CNPJ/ME:</u> 08.769.451/0001-08							
<u>Endereço:</u> Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215							
<u>Complemento:</u>	Itaim Bibi	<u>Cidade:</u>	São Paulo	<u>UF:</u>	SP		
2. Credor:							
<u>Razão social:</u> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
<u>CNPJ/ME:</u> 08.769.451/0001-08							
<u>Endereço:</u> Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215							
<u>Complemento:</u>	Itaim Bibi	<u>Cidade:</u>	São Paulo	<u>UF:</u>	SP		
3. Instituição Custodiante:							
<u>Razão social:</u> SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
<u>CNPJ/ME:</u> 15.227.994/0001-50							
<u>Endereço:</u> Rua Sete de Setembro, 99, Sala 2401							
<u>Complemento:</u>	Centro	<u>Cidade:</u>	Rio de Janeiro	<u>UF:</u>	RJ		
4. Devedora:							
<u>Razão social:</u> MD Importação Exportação Indústria e Comércio Eireli							
<u>CNPJ/ME:</u> 27.090.983/0001-50							
<u>Endereço:</u> Avenida Aracy Tanaka Biazetto							
<u>Complemento:</u>	6508	<u>Cidade:</u>	Cascavel	<u>UF:</u>	Paraná	<u>CEP</u>	85.816-455
5. Título:							
Contrato de Locação celebrado em 01 de junho de 2022 entre a Devedora e a DFR Administradora de Bens Ltda. , sociedade limitada com sede social localizada na Cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Rua Rafael Picoli, 32, Região do Lago, CEP 85.812-181, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.770.274/0001-81 (" Cedente "), por meio do qual a							

Cedente locou à Devedora, para sua utilização comercial, o imóvel de matrícula nº 27.690, registrada no Livro 2 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Cascavel/PR ("**Imóvel**"), tendo como aluguel mensal o valor de R\$1.300,00 (mil e trezentos reais) e com termo final em 01 de junho de 2029 ("**Contrato de Locação**"), sendo que a Emissora, em função da celebração do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* ("**Contrato de Cessão**"), passou a ser a única e legítima titular da totalidade dos direitos creditórios resultantes do Contrato de Locação.

6. Valor dos Créditos Imobiliários: R\$105.381,00 (cento e cinco mil trezentos e oitenta e um reais), correspondente a 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários detidos pela Emissora em face da Devedora ao abrigo do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão ("**Créditos Imobiliários**").

7. Identificação do Imóvel: Conforme detalhado no Contrato de Locação, imóvel de matrícula nº 27.690, registrada no Livro 2 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Cascavel/PR.

7.1. Destinação dos Recursos:

Os Créditos Imobiliários deverão ser aplicados única e exclusivamente na liquidação dos CRI e na composição do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização.

8. Condições de Emissão:

8.1. <u>Data de Vencimento da CCI:</u>	01 de junho de 2029.
8.2. <u>Forma de Atualização Monetária da CCI:</u>	O valor ou saldo do valor nominal unitário será atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE.
8.3. <u>Encargos Moratórios:</u>	(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; (ii) correção monetária, calculada pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, desde que respeitada a menor periodicidade definida por lei; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações em aberto, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
8.4. <u>Local de Pagamento:</u>	São Paulo – SP.

9. Garantias:

A CCI é emitida sem garantias real ou fidejussória. As obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão, por sua vez, contam com garantias real e fidejussória.

10. Local de Emissão: São Paulo – SP.

C. CCI nº 03/2022

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				Data de Emissão: 17 de agosto de 2022			
Série:	Única	Número:	ISL03	Tipo de CCI:	Integral		
1. Emissora:							
Razão social: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08							
Endereço: Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215							
Complemento:	Itaim Bibi	Cidade:	São Paulo	UF:	SP		
2. Credor:							
Razão social: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08							
Endereço: Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215							
Complemento:	Itaim Bibi	Cidade:	São Paulo	UF:	SP		
3. Instituição Custodiante:							
Razão social: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/ME: 15.227.994/0001-50							
Endereço: Rua Sete de Setembro, 99, Sala 2401							
Complemento:	Centro	Cidade:	Rio de Janeiro	UF:	RJ		
4. Devedora:							
Razão social: Tangisa Investimentos e Participações S.A.							
CNPJ/ME: 37.598.555/0001-97							
Endereço: Avenida Aracy Tanaka Biazetto							
Complemento:	6508	Cidade:	Cascavel	UF:	Paraná	CEP	85.816-455
5. Título:							
<p>Contrato de Locação celebrado em 01 de janeiro de 2022 entre a Devedora e a DFR Administradora de Bens Ltda., sociedade limitada com sede social localizada na Cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Rua Rafael Picoli, 32, Região do Lago, CEP 85.812-181, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.770.274/0001-81 ("Cedente"), por meio do qual a Cedente locou à Tangisa, para sua utilização comercial, o imóvel de matrícula nº 27.690, registrada no Livro 2 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Cascavel/PR ("Imóvel"), tendo como aluguel mensal o valor de R\$1.000,00 (mil reais) e com termo final em 01 de janeiro de 2029 ("Contrato de Locação"), sendo que a Emissora, em função da</p>							

celebração do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão"), passou a ser a única e legítima titular da totalidade dos direitos creditórios resultantes do Contrato de Locação.

6. Valor dos Créditos Imobiliários: R\$76.076,00 (setenta e seis mil e setenta e seis reais), correspondente a 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários detidos pela Emissora em face da Devedora ao abrigo do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão ("Créditos Imobiliários").

7. Identificação do Imóvel: Conforme detalhado no Contrato de Locação, imóvel de matrícula nº 27.690, registrada no Livro 2 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Cascavel/PR.

7.1. Destinação dos Recursos:

Os Créditos Imobiliários deverão ser aplicados única e exclusivamente na liquidação dos CRI e na composição do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização.

8. Condições de Emissão:

8.1. <u>Data de Vencimento da CCI:</u>	01 de junho de 2029.
8.2. <u>Forma de Atualização Monetária da CCI:</u>	O valor ou saldo do valor nominal unitário será atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE.
8.3. <u>Encargos Moratórios:</u>	(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; (ii) correção monetária, calculada pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, desde que respeitada a menor periodicidade definida por lei; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações em aberto, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
8.4. <u>Local de Pagamento:</u>	São Paulo – SP.

9. Garantias:

A CCI é emitida sem garantias real ou fidejussória. As obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão, por sua vez, contam com garantias real e fidejussória.

10. Local de Emissão: São Paulo – SP.

D. CCI nº 04/2022

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	<u>Data de Emissão:</u> 17 de agosto de 2022
--------------------------------------	--

<u>Série:</u>	Única	<u>Número:</u>	ISL04	<u>Tipo de CCI:</u>	Integral
1. Emissora:					
<u>Razão social:</u> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
<u>CNPJ/ME:</u> 08.769.451/0001-08					
<u>Endereço:</u> Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215					
<u>Complemento:</u>	Itaim Bibi	<u>Cidade:</u>	São Paulo	<u>UF:</u>	SP
2. Credor:					
<u>Razão social:</u> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
<u>CNPJ/ME:</u> 08.769.451/0001-08					
<u>Endereço:</u> Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215					
<u>Complemento:</u>	Itaim Bibi	<u>Cidade:</u>	São Paulo	<u>UF:</u>	SP
3. Instituição Custodiante:					
<u>Razão social:</u> SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
<u>CNPJ/ME:</u> 15.227.994/0001-50					
<u>Endereço:</u> Rua Sete de Setembro, 99, Sala 2401					
<u>Complemento:</u>	Centro	<u>Cidade:</u>	Rio de Janeiro	<u>UF:</u>	RJ
4. Devedora:					
<u>Razão social:</u> Xelpon Equipamentos de Segurança Eletrônica e Material Eletrífico Ltda.					
<u>CNPJ/ME:</u> 39.259.505/0001-00					
<u>Endereço:</u> Avenida Aracy Tanaka Biazetto					
<u>Complemento:</u>	6508	<u>Cidade:</u>	Cascavel	<u>UF:</u>	Paraná
				<u>CEP</u>	85.816-455
5. Título:					
<p>Contrato de Locação celebrado em 01 de junho de 2022 entre a Devedora e a DFR Administradora de Bens Ltda., sociedade limitada com sede social localizada na Cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Rua Rafael Picoli, 32, Região do Lago, CEP 85.812-181, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.770.274/0001-81 ("Cedente"), por meio do qual a Cedente locou à Devedora, para sua utilização comercial, o imóvel de matrícula nº 27.690, registrada no Livro 2 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Cascavel/PR ("Imóvel"), tendo como aluguel mensal o valor de R\$19.160,79 (dezenove mil, cento e sessenta reais e setenta e nove centavos) e com termo final em 01 de junho de 2029 ("Contrato de Locação"), sendo que a Emissora, em função da celebração do <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ("Contrato de Cessão"), passou a ser a única e legítima titular da totalidade dos direitos creditórios resultantes do Contrato de Locação.</p>					

6. Valor dos Créditos Imobiliários: R\$1.552.104,99 (um milhão, quinhentos e cinquenta e dois mil, cento e quatro reais e noventa e nove centavos), correspondente a 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários detidos pela Emissora em face da Devedora ao abrigo do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão ("Créditos Imobiliários").	
7. Identificação do Imóvel: Conforme detalhado no Contrato de Locação, imóvel de matrícula nº 27.690, registrada no Livro 2 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Cascavel/PR.	
7.1. Destinação dos Recursos:	
Os Créditos Imobiliários deverão ser aplicados única e exclusivamente na liquidação dos CRI e na composição do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização.	
8. Condições de Emissão:	
8.1. <u>Data de Vencimento da CCI:</u>	01 de junho de 2029.
8.2. <u>Forma de Atualização Monetária da CCI:</u>	O valor ou saldo do valor nominal unitário será atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE.
8.3. <u>Encargos Moratórios:</u>	(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; (ii) correção monetária, calculada pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, desde que respeitada a menor periodicidade definida por lei; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações em aberto, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
8.4. <u>Local de Pagamento:</u>	São Paulo – SP.
9. Garantias:	
A CCI é emitida sem garantias real ou fidejussória. As obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão, por sua vez, contam com garantias real e fidejussória.	
10. Local de Emissão: São Paulo – SP.	

E. CCI nº 05/2022

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	<u>Data de Emissão:</u> 17 de agosto de 2022
--------------------------------------	--

Série:	Única	Número:	ISL05	Tipo de CCI:	Integral
1. Emissora:					
Razão social: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08					
Endereço: Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215					
Complemento:	Itaim Bibi	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
2. Credor:					
Razão social: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08					
Endereço: Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215					
Complemento:	Itaim Bibi	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
3. Instituição Custodiante:					
Razão social: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/ME: 15.227.994/0001-50					
Endereço: Rua Sete de Setembro, 99, Sala 2401					
Complemento:	Centro	Cidade:	Rio de Janeiro	UF:	RJ
4. Devedora:					
Razão social: Pro Connect Agência de Publicidade Ltda.					
CNPJ/ME: 36.039.441/0001-44					
Endereço: Avenida Aracy Tanaka Biazetto					
Complemento:	6508	Cidade:	Cascavel	UF:	Paraná CEP 85.816-455
5. Título:					
<p>Contrato de Locação celebrado em 01 de junho de 2022 entre a Devedora e a DFR Administradora de Bens Ltda., sociedade limitada com sede social localizada na Cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Rua Rafael Picoli, 32, Região do Lago, CEP 85.812-181, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.770.274/0001-81 ("Cedente"), por meio do qual a Cedente locou à Devedora, para sua utilização comercial, o imóvel de matrícula nº 27.690, registrada no Livro 2 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Cascavel/PR ("Imóvel"), tendo como aluguel mensal o valor de R\$1.281,66 (mil, duzentos e oitenta e um reais e sessenta e seis centavos) e com termo final em 01 de junho de 2029 ("Contrato de Locação Pro Connect"), sendo que a Emissora, em função da celebração do <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ("Contrato de Cessão"), passou a ser a única e legítima titular da totalidade dos direitos creditórios resultantes do Contrato de Locação.</p>					

6. Valor dos Créditos Imobiliários: R\$103.895,46 (cento e três mil, oitocentos e noventa e cinco reais e quarenta e seis centavos), correspondente a 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários detidos pela Emissora em face da Devedora ao abrigo do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão ("Créditos Imobiliários").	
7. Identificação do Imóvel: Conforme detalhado no Contrato de Locação, imóvel de matrícula nº 27.690, registrada no Livro 2 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Cascavel/PR.	
7.1. Destinação dos Recursos:	
Os Créditos Imobiliários deverão ser aplicados única e exclusivamente na liquidação dos CRI e na composição do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização.	
8. Condições de Emissão:	
8.1. <u>Data de Vencimento da CCI:</u>	01 de junho de 2029.
8.2. <u>Forma de Atualização Monetária da CCI:</u>	O valor ou saldo do valor nominal unitário será atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE.
8.3. <u>Encargos Moratórios:</u>	(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; (ii) correção monetária, calculada pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, desde que respeitada a menor periodicidade definida por lei; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações em aberto, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
8.4. <u>Local de Pagamento:</u>	São Paulo – SP.
9. Garantias:	
A CCI é emitida sem garantias real ou fidejussória. As obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão, por sua vez, contam com garantias real e fidejussória.	
10. Local de Emissão: São Paulo – SP.	

F. CCI nº 06/2022

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			<u>Data de Emissão:</u> 17 de agosto de 2022		
<u>Série:</u>	Única	<u>Número:</u>	ISL06	<u>Tipo de CCI:</u>	Integral

1. Emissora:						
Razão social: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO						
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08						
Endereço: Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215						
Complemento:	Itaim Bibi	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
2. Credor:						
Razão social: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO						
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08						
Endereço: Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215						
Complemento:	Itaim Bibi	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
3. Instituição Custodiante:						
Razão social: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.						
CNPJ/ME: 15.227.994/0001-50						
Endereço: Rua Sete de Setembro, 99, Sala 2401						
Complemento:	Centro	Cidade:	Rio de Janeiro	UF:	RJ	
4. Devedora:						
Razão social: ITR Logística e Transportes Ltda.						
CNPJ/ME: 34.210.227/0001-83						
Endereço: Avenida Aracy Tanaka Biazetto						
Complemento:	6508	Cidade:	Cascavel	UF:	Paraná	CEP 85.816-455
5. Título:						
<p>Contrato de Locação celebrado em 01 de junho de 2022 entre a Devedora e a Cedente, por meio do qual a DFR Administradora de Bens Ltda., sociedade limitada com sede social localizada na Cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Rua Rafael Picoli, 32, Região do Lago, CEP 85.812-181, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.770.274/0001-81 ("Cedente") locou à Devedora, para sua utilização comercial, o imóvel de matrícula nº 27.690, registrada no Livro 2 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Cascavel/PR ("Imóvel"), tendo como aluguel mensal o valor de R\$1.102,50 (mil, cento e dois reais e cinquenta centavos) e com termo final em 01 de junho de 2029 ("Contrato de Locação"), sendo que a Emissora, em função da celebração do <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ("Contrato de Cessão"), passou a ser a única e legítima titular da totalidade dos direitos creditórios resultantes do Contrato de Locação.</p>						
<p>6. Valor dos Créditos Imobiliários: R\$89.383,50 (oitenta e nove mil, trezentos e oitenta e três reais e cinquenta centavos), correspondente a 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários detidos pela Emissora em face da Devedora ao abrigo do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão ("Créditos Imobiliários").</p>						

7. Identificação do Imóvel: Conforme detalhado no Contrato de Locação, imóvel de matrícula nº 27.690, registrada no Livro 2 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Cascavel/PR.	
7.1. Destinação dos Recursos:	
Os Créditos Imobiliários deverão ser aplicados única e exclusivamente na liquidação dos CRI e na composição do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização.	
8. Condições de Emissão:	
8.1. <u>Data de Vencimento da CCI:</u>	01 de junho de 2029.
8.2. <u>Forma de Atualização Monetária da CCI:</u>	O valor ou saldo do valor nominal unitário será atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE.
8.3. <u>Encargos Moratórios:</u>	(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; (ii) correção monetária, calculada pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, desde que respeitada a menor periodicidade definida por lei; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações em aberto, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
8.4. <u>Local de Pagamento:</u>	São Paulo – SP.
9. Garantias:	
A CCI é emitida sem garantias real ou fidejussória. As obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão, por sua vez, contam com garantias real e fidejussória.	
10. Local de Emissão: São Paulo – SP.	

G. CCI nº 07/2022

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			Data de Emissão: 17 de agosto de 2022		
<u>Série:</u>	Única	<u>Número:</u>	ISL07	<u>Tipo de CCI:</u>	Integral
1. Emissora:					
<u>Razão social:</u> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
<u>CNPJ/ME:</u> 08.769.451/0001-08					

<u>Endereço:</u> Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215							
<u>Complemento:</u>	Itaim Bibi	<u>Cidade:</u>	São Paulo	<u>UF:</u>	SP		
2. Credor:							
<u>Razão social:</u> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
<u>CNPJ/ME:</u> 08.769.451/0001-08							
<u>Endereço:</u> Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215							
<u>Complemento:</u>	Itaim Bibi	<u>Cidade:</u>	São Paulo	<u>UF:</u>	SP		
3. Instituição Custodiante:							
<u>Razão social:</u> SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
<u>CNPJ/ME:</u> 15.227.994/0001-50							
<u>Endereço:</u> Rua Sete de Setembro, 99, Sala 2401							
<u>Complemento:</u>	Centro	<u>Cidade:</u>	Rio de Janeiro	<u>UF:</u>	RJ		
4. Devedora:							
<u>Razão social:</u> Dimercon Indústria de Equipamentos Eletrônicos Ltda.							
<u>CNPJ/ME:</u> 36.038.815/0001-07							
<u>Endereço:</u> Avenida Aracy Tanaka Biazetto							
<u>Complemento:</u>	6508	<u>Cidade:</u>	Cascavel	<u>UF:</u>	Paraná	<u>CEP</u>	85.816-455
5. Título:							
<p>Contrato de Locação celebrado em 01 de junho de 2022 entre a Devedora e a DFR Administradora de Bens Ltda., sociedade limitada com sede social localizada na Cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Rua Rafael Picoli, 32, Região do Lago, CEP 85.812-181, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.770.274/0001-81 ("Cedente"), por meio do qual a Cedente locou à Devedora, para sua utilização comercial, o imóvel de matrícula nº 27.690, registrada no Livro 2 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Cascavel/PR ("Imóvel"), tendo como aluguel mensal o valor de R\$8.820,00 (oito mil, oitocentos e vinte reais) e com termo final em 01 de junho de 2029 ("Contrato de Locação"), sendo que a Emissora, em função da celebração do <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ("Contrato de Cessão"), passou a ser a única e legítima titular da totalidade dos direitos creditórios resultantes do Contrato de Locação.</p>							
<p>6. Valor dos Créditos Imobiliários: R\$714.501,00 (setecentos e quatorze mil, quinhentos e um reais), correspondente a 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários detidos pela Emissora em face da Devedora ao abrigo do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão ("Créditos Imobiliários").</p>							
<p>7. Identificação do Imóvel: Conforme detalhado no Contrato de Locação, imóvel de matrícula nº 27.690, registrada no Livro 2 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Cascavel/PR.</p>							

7.1. Destinação dos Recursos:	
Os Créditos Imobiliários deverão ser aplicados única e exclusivamente na liquidação dos CRI e na composição do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização.	
8. Condições de Emissão:	
8.1. <u>Data de Vencimento da CCI:</u>	01 de junho de 2029.
8.2. <u>Forma de Atualização Monetária da CCI:</u>	O valor ou saldo do valor nominal unitário será atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE.
8.3. <u>Encargos Moratórios:</u>	(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; (ii) correção monetária, calculada pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, desde que respeitada a menor periodicidade definida por lei; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações em aberto, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
8.4. <u>Local de Pagamento:</u>	São Paulo – SP.
9. Garantias:	
A CCI é emitida sem garantias real ou fidejussória. As obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão, por sua vez, contam com garantias real e fidejussória.	
10. Local de Emissão: São Paulo – SP.	

H. CCI nº 08/2022

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			<u>Data de Emissão:</u> 17 de agosto de 2022		
<u>Série:</u>	Única	<u>Número:</u>	ISL08	<u>Tipo de CCI:</u>	Integral
1. Emissora:					
<u>Razão social:</u> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
<u>CNPJ/ME:</u> 08.769.451/0001-08					
<u>Endereço:</u> Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215					
<u>Complemento:</u>	Itaim Bibi	<u>Cidade:</u>	São Paulo	<u>UF:</u>	SP
2. Credor:					

<u>Razão social:</u> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO						
<u>CNPJ/ME:</u> 08.769.451/0001-08						
<u>Endereço:</u> Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215						
<u>Complemento:</u>	Itaim Bibi	<u>Cidade:</u>	São Paulo	<u>UF:</u>	SP	
3. Instituição Custodiante:						
<u>Razão social:</u> SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.						
<u>CNPJ/ME:</u> 15.227.994/0001-50						
<u>Endereço:</u> Rua Sete de Setembro, 99, Sala 2401						
<u>Complemento:</u>	Centro	<u>Cidade:</u>	Rio de Janeiro	<u>UF:</u>	RJ	
4. Devedora:						
<u>Razão social:</u> Sengi Solar Importação e Exportação Indústria e Comércio Ltda.						
<u>CNPJ/ME:</u> 37.669.958/0001-80						
<u>Endereço:</u> Avenida Aracy Tanaka Biazetto						
<u>Complemento:</u>	6508	<u>Cidade:</u>	Cascavel	<u>UF:</u>	Paraná	<u>CEP</u> 85.816-455
5. Título:						
<p>Contrato de Locação celebrado em 01 de junho de 2022 entre a Devedora e a DFR Administradora de Bens Ltda., sociedade limitada com sede social localizada na Cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Rua Rafael Picoli, 32, Região do Lago, CEP 85.812-181, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.770.274/0001-81 ("Cedente"), por meio do qual a Cedente locou à Devedora, para sua utilização comercial, o imóvel de matrícula nº 27.690, registrada no Livro 2 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Cascavel/PR ("Imóvel"), tendo como aluguel mensal o valor de R\$199.643,83 (cento e noventa e nove mil, seiscentos e quarenta e três reais e oitenta e três centavos) e com termo final em 01 de junho de 2029 ("Contrato de Locação"), sendo que a Emissora, em função da celebração do <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ("Contrato de Cessão"), passou a ser a única e legítima titular da totalidade dos direitos creditórios resultantes do Contrato de Locação.</p>						
<p>6. Valor dos Créditos Imobiliários: R\$16.170.502,23 (dezesseis milhões, cento e setenta mil quinhentos e dois reais e vinte e três centavos), correspondente a 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários detidos pela Emissora em face da Devedora ao abrigo do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão ("Créditos Imobiliários").</p>						
<p>7. Identificação do Imóvel: Conforme detalhado no Contrato de Locação, imóvel de matrícula nº 27.690, registrada no Livro 2 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Cascavel/PR.</p>						
7.1. Destinação dos Recursos:						

Os Créditos Imobiliários deverão ser aplicados única e exclusivamente na liquidação dos CRI e na composição do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização.	
8. Condições de Emissão:	
8.1. <u>Data de Vencimento da CCI:</u>	01 de junho de 2029.
8.2. <u>Forma de Atualização Monetária da CCI:</u>	O valor ou saldo do valor nominal unitário será atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE.
8.3. <u>Encargos Moratórios:</u>	(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; (ii) correção monetária, calculada pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, desde que respeitada a menor periodicidade definida por lei; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações em aberto, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
8.4. <u>Local de Pagamento:</u>	São Paulo – SP.
9. Garantias:	
A CCI é emitida sem garantias real ou fidejussória. As obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão, por sua vez, contam com garantias real e fidejussória.	
10. Local de Emissão: São Paulo – SP.	

I. CCI nº 09/2022

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			<u>Data de Emissão:</u> 17 de agosto de 2022		
<u>Série:</u>	Única	<u>Número:</u>	ISL09	<u>Tipo de CCI:</u>	Integral
1. Emissora:					
<u>Razão social:</u> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
<u>CNPJ/ME:</u> 08.769.451/0001-08					
<u>Endereço:</u> Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215					
<u>Complemento:</u>	Itaim Bibi	<u>Cidade:</u>	São Paulo	<u>UF:</u>	SP
2. Credor:					
<u>Razão social:</u> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					

<u>CNPJ/ME:</u> 08.769.451/0001-08						
<u>Endereço:</u> Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215						
<u>Complemento:</u>	Itaim Bibi	<u>Cidade:</u>	São Paulo	<u>UF:</u>	SP	
3. Instituição Custodiante:						
<u>Razão social:</u> SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.						
<u>CNPJ/ME:</u> 15.227.994/0001-50						
<u>Endereço:</u> Rua Sete de Setembro, 99, Sala 2401						
<u>Complemento:</u>	Centro	<u>Cidade:</u>	Rio de Janeiro	<u>UF:</u>	RJ	
4. Devedora:						
<u>Razão social:</u> Solar Livre Energia Solar Ltda.						
<u>CNPJ/ME:</u> 34.764.388/0001-19						
<u>Endereço:</u> Avenida Aracy Tanaka Biazetto						
<u>Complemento:</u>	6508	<u>Cidade:</u>	Cascavel	<u>UF:</u>	Paraná	<u>CEP</u> 85.816-455
5. Título:						
<p>Contrato de Locação celebrado em 01 de junho de 2022 entre a Devedora e a Cedente, por meio do qual a DFR Administradora de Bens Ltda., sociedade limitada com sede social localizada na Cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Rua Rafael Picoli, 32, Região do Lago, CEP 85.812-181, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.770.274/0001-81 ("Cedente") locou à Devedora, para sua utilização comercial, o imóvel de matrícula nº 27.690, registrada no Livro 2 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Cascavel/PR ("Imóvel"), tendo como aluguel mensal o valor de R\$1.179,45 (mil, cento e setenta e nove reais e quarenta e cinco centavos) e com termo final em 01 de junho de 2029 ("Contrato de Locação"), sendo que a Emissora, em função da celebração do <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ("Contrato de Cessão"), passou a ser a única e legítima titular da totalidade dos direitos creditórios resultantes do Contrato de Locação.</p>						
6. Valor dos Créditos Imobiliários: R\$95.616,45 (noventa e cinco mil, seiscentos e dezesseis reais e quarenta e cinco centavos), correspondente a 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários detidos pela Emissora em face da Devedora ao abrigo do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão (" Créditos Imobiliários ").						
7. Identificação do Imóvel: Conforme detalhado no Contrato de Locação, imóvel de matrícula nº 27.690, registrada no Livro 2 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Cascavel/PR.						
7.1. Destinação dos Recursos:						
Os Créditos Imobiliários deverão ser aplicados única e exclusivamente na liquidação dos CRI e na composição do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização.						

8. Condições de Emissão:	
8.1. <u>Data de Vencimento da CCI:</u>	01 de junho de 2029.
8.2. <u>Forma de Atualização Monetária da CCI:</u>	O valor ou saldo do valor nominal unitário será atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE.
8.3. <u>Encargos Moratórios:</u>	(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; (ii) correção monetária, calculada pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, desde que respeitada a menor periodicidade definida por lei; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações em aberto, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
8.4. <u>Local de Pagamento:</u>	São Paulo – SP.
9. Garantias:	
A CCI é emitida sem garantias real ou fidejussória. As obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão, por sua vez, contam com garantias real e fidejussória.	
10. Local de Emissão: São Paulo – SP.	

J. CCI nº 10/2022

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			<u>Data de Emissão:</u> 17 de agosto de 2022		
<u>Série:</u>	Única	<u>Número:</u>	ISL10	<u>Tipo de CCI:</u>	Integral
1. Emissora:					
<u>Razão social:</u> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
<u>CNPJ/ME:</u> 08.769.451/0001-08					
<u>Endereço:</u> Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215					
<u>Complemento:</u>	Itaim Bibi	<u>Cidade:</u>	São Paulo	<u>UF:</u>	SP
2. Credor:					
<u>Razão social:</u> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
<u>CNPJ/ME:</u> 08.769.451/0001-08					
<u>Endereço:</u> Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215					

<u>Complemento:</u>	Itaim Bibi	<u>Cidade:</u>	São Paulo	<u>UF:</u>	SP
3. Instituição Custodiante:					
<u>Razão social:</u> SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
<u>CNPJ/ME:</u> 15.227.994/0001-50					
<u>Endereço:</u> Rua Sete de Setembro, 99, Sala 2401					
<u>Complemento:</u>	Centro	<u>Cidade:</u>	Rio de Janeiro	<u>UF:</u>	RJ
4. Devedora:					
<u>Razão social:</u> ISL Importação e Exportação Indústria e Comércio Ltda.					
<u>CNPJ/ME:</u> 05.592.812/0001-97					
<u>Endereço:</u> Avenida Aracy Tanaka Biazetto					
<u>Complemento:</u>	6508	<u>Cidade:</u>	Cascavel	<u>UF:</u>	Paraná
				<u>CEP</u>	85.816-455
5. Título:					
<p>Contrato de Locação celebrado em 01 de outubro de 2020 entre a Devedora e a Cedente, por meio do qual a DFR Administradora de Bens Ltda., sociedade limitada com sede social localizada na Cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Rua Rafael Picoli, 32, Região do Lago, CEP 85.812-181, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.770.274/0001-81 ("Cedente") locou à Devedora, para sua utilização comercial, o imóvel de matrícula nº 27.690, registrada no Livro 2 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Cascavel/PR ("Imóvel"), tendo como aluguel mensal o valor de R\$363.691,43 (trezentos e sessenta e três mil, seiscentos e noventa e um reais e quarenta e três centavos) e com termo final em 30 de setembro de 2030 ("Contrato de Locação"), sendo que a Emissora, em função da celebração do <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ("Contrato de Cessão"), passou a ser a única e legítima titular da totalidade dos direitos creditórios resultantes do Contrato de Locação.</p>					
<p>6. Valor dos Créditos Imobiliários: R\$30.186.471,69 (trinta milhões, cento e oitenta e seis mil, quatrocentos e setenta e um reais e sessenta e nove centavos), correspondente a 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários detidos pela Emissora em face da Devedora ao abrigo do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão ("Créditos Imobiliários").</p>					
<p>7. Identificação do Imóvel: Conforme detalhado no Contrato de Locação, imóvel de matrícula nº 27.690, registrada no Livro 2 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Cascavel/PR.</p>					
7.1. Destinação dos Recursos:					
Os Créditos Imobiliários deverão ser aplicados única e exclusivamente na liquidação dos CRI e na composição do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização.					
8. Condições de Emissão:					

8.1. <u>Data de Vencimento da CCI:</u>	30 de setembro de 2030.
8.2. <u>Forma de Atualização Monetária da CCI:</u>	O valor ou saldo do valor nominal unitário será atualizado monetariamente pela variação do IGPM/FGV.
8.3. <u>Encargos Moratórios:</u>	(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; (ii) correção monetária, calculada pela variação acumulada positiva do IGPM/FGV, desde que respeitada a menor periodicidade definida por lei; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações em aberto, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
8.4. <u>Local de Pagamento:</u>	São Paulo – SP.
9. Garantias:	
A CCI é emitida sem garantias real ou fidejussória. As obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão, por sua vez, contam com garantias real e fidejussória.	
10. Local de Emissão: São Paulo – SP.	

K. CCI nº 11/2022

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			Data de Emissão: 17 de agosto de 2022		
<u>Série:</u>	Única	<u>Número:</u>	ISL11	<u>Tipo de CCI:</u>	Integral
1. Emissora:					
<u>Razão social:</u> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
<u>CNPJ/ME:</u> 08.769.451/0001-08					
<u>Endereço:</u> Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215					
<u>Complemento:</u>	Itaim Bibi	<u>Cidade:</u>	São Paulo	<u>UF:</u>	SP
2. Credor:					
<u>Razão social:</u> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
<u>CNPJ/ME:</u> 08.769.451/0001-08					
<u>Endereço:</u> Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215					

<u>Complemento:</u>	Itaim Bibi	<u>Cidade:</u>	São Paulo	<u>UF:</u>	SP
3. Instituição Custodiante:					
<u>Razão social:</u> SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
<u>CNPJ/ME:</u> 36.113.876/0001-91					
<u>Endereço:</u> Rua Sete de Setembro, 99, Sala 2401					
<u>Complemento:</u>	Centro	<u>Cidade:</u>	Rio de Janeiro	<u>UF:</u>	RJ
4. Devedora:					
<u>Razão social:</u> DFR ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.					
<u>CNPJ/ME:</u> 34.770.274/0001-81					
<u>Endereço:</u> Rua Rafael Picoli, 32					
<u>Complemento:</u>	Região do Lago	<u>Cidade:</u>	Cascavel	<u>UF:</u>	Paraná
				<u>CEP</u>	85.812-181
5. Título:					
<p>As notas comerciais emitidas pela Devedora em favor do Emissora, por meio da qual a Emissora concedeu um financiamento imobiliário à Devedora para o fim de aplicação pela Devedora em seus empreendimentos imobiliários, conforme identificados no Anexo VI ("Empreendimentos Imobiliários") ao <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, Destinada para Colocação Privada, da DFR Administradora de Bens Ltda. Celebrado entre a Devedora, a Emissora, dentre outras partes</i> ("Instrumento de Emissão"), o que inclui (i) o reembolso de despesas de natureza imobiliária incorridas em período descrito no Instrumento de Emissão diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos Empreendimentos Imobiliários e (ii) a aquisição, construção e/ou a reforma dos Empreendimentos Imobiliários, conforme cronograma indicativo detalhado no Anexo VII ao Instrumento de Emissão ("Notas Comerciais").</p>					
<p>6. Valor dos Créditos Imobiliários: R\$166.128.168,00 (cento e sessenta e seis milhões, cento e vinte e oito mil e cento e sessenta e oito reais), que corresponde ao valor da prestação total dos créditos imobiliários ("Créditos Imobiliários"), apurado na data de emissão da Nota Comercial, com base na somatória das parcelas de amortização e juros da Nota Comercial.</p>					
<p>7. Identificação do Imóvel: Conforme detalhado nas Notas Comerciais, imóveis de (i) matrícula nº 27690, registrada no Livro 2 do Registro de Imóveis do 3º Ofício de Cascavel, Estado do Paraná; (ii) matrícula nº 24375, registrada no Livro 2 do Registro de Imóveis do 2º Ofício de Cascavel, Estado do Paraná; (iii) matrícula nº 27645, registrada no Livro 2 do Registro de Imóveis do 2º Ofício de Cascavel, Estado do Paraná; (iv) matrícula nº 67869, registrada no Livro 2 do Registro de Imóveis do 2º Ofício de Itajaí, Estado de Santa Catarina; (v) matrícula nº 69.757, registrada no Livro 2 do Registro de Imóveis do 2º Ofício de Itajaí, Estado de Santa Catarina; (vi) matrícula nº 4.075, registrada no Livro</p>					

2 do Registro de Imóveis do Cartório de Ipojuca - Ofício Único Tabelionato e Registros Públicos; (vii) matrícula nº 27.690, registrada no Livro 2 do Registro de Imóveis do Cartório de Ipojuca - Ofício Único Tabelionato e Registros Públicos; (viii) matrícula nº 67.869, registrada no Livro 2 do Registro de Imóveis do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC; (ix) matrícula nº 69.757, registrada no Livro 2 do Registro de Imóveis do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC; (x) matrícula nº 10.959, registrada no Livro 2 do Serviço de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas e Tabelionato de Protesto, Comarca de Mundo Novo/MS; (xi) matrícula nº 18.211, registrada no Livro 2 do Ofício de Registro de Imóveis - São Lourenço do Oeste/SC; (xii) matrícula nº 19.928, registrada no Livro 2 do Ofício de Registro de Imóveis - São Lourenço do Oeste/SC; (xiii) matrícula nº 24.375, registrada no Livro 2 do 2º Serviço de Registro de Imóveis - Cascavel/PR; (xiv) matrícula nº 30.891, registrada no Livro 2 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Capanema/PR; (xv) matrícula nº 36.292, registrada no Livro 2 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Capanema/PR; (xvi) matrícula nº 36.293, registrada no Livro 2 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Capanema/PR; (xvii) matrícula nº 43.872, registrada no Livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Naviraí - Mato Grosso do Sul; (xviii) matrícula nº 43.873, registrada no Livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Naviraí - Mato Grosso do Sul; (xix) matrícula nº 48.331, registrada no Livro 2 do 2º Serviço de Registro de Imóveis - Cascavel/PR; (xx) matrícula nº 48.332, registrada no Livro 2 do 2º Serviço de Registro de Imóveis - Cascavel/PR; (xxi) matrícula nº 64.292, registrada no Livro 2 do 3º Serviço de Registro de Imóveis - Cascavel/PR; (xxii) matrícula nº 49.842, registrada no Livro 2 do 3º Serviço de Registro de Imóveis - Cascavel/PR

7.1. Destinação dos Recursos:

Os Créditos Imobiliários deverão ser aplicados única e exclusivamente na liquidação dos CRI e na composição do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização.

8. Condições de Emissão:

8.1. <u>Data de Vencimento da CCI:</u>	13 de agosto de 2029.
8.2. <u>Forma de Atualização Monetária da CCI:</u>	O valor ou saldo do valor nominal unitário será atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE.
8.3. <u>Encargos Moratórios:</u>	(i) Multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago.
8.4. <u>Local de Pagamento:</u>	São Paulo – SP.

9. Garantias:

A CCI é emitida sem garantias real ou fidejussória. As obrigações assumidas no âmbito das Notas Comerciais, por sua vez, contam com garantias real e fidejussória.

10. Local de Emissão: São Paulo – SP.

L. CCI nº 12/2022

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				<u>Data de Emissão:</u> 17 de agosto de 2022			
<u>Série:</u>	Única	<u>Número:</u>	ISL12	<u>Tipo de CCI:</u>	Integral		
1. Emissora:							
<u>Razão social:</u> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
<u>CNPJ/ME:</u> 08.769.451/0001-08							
<u>Endereço:</u> Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215							
<u>Complemento:</u>	Itaim Bibi	<u>Cidade:</u>	São Paulo	<u>UF:</u>	SP		
2. Credor:							
<u>Razão social:</u> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
<u>CNPJ/ME:</u> 08.769.451/0001-08							
<u>Endereço:</u> Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215							
<u>Complemento:</u>	Itaim Bibi	<u>Cidade:</u>	São Paulo	<u>UF:</u>	SP		
3. Instituição Custodiante:							
<u>Razão social:</u> SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
<u>CNPJ/ME:</u> 36.113.876/0001-91							
<u>Endereço:</u> Rua Sete de Setembro, 99, Sala 2401							
<u>Complemento:</u>	Centro	<u>Cidade:</u>	Rio de Janeiro	<u>UF:</u>	RJ		
4. Devedora:							
<u>Razão social:</u> ISL IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.							
<u>CNPJ/ME:</u> 05.592.812/0001-97							
<u>Endereço:</u> Avenida Aracy Tanaka Biazetto, 6508							
<u>Complemento:</u>	Região do Lago	<u>Cidade:</u>	Cascavel	<u>UF:</u>	Paraná	<u>CEP</u>	85.816-455
5. Título:							
As notas comerciais emitidas pela Devedora em favor do Emissora, por meio da qual a Emissora concedeu um financiamento imobiliário à Devedora para o fim de aplicação pela							

<p>Devedora em seus empreendimentos imobiliários, conforme identificados no Anexo V (“Empreendimentos Imobiliários”) ao <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, Destinada para Colocação Privada, da ISL Importação e Exportação Indústria e Comércio Ltda. celebrado entre a Devedora, a Emissora, dentre outras partes (“Instrumento de Emissão”)</i>, o que inclui o reembolso de despesas de natureza imobiliária incorridas em período descrito no Instrumento de Emissão diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos Empreendimentos Imobiliários (“Notas Comerciais”).</p>	
<p>6. Valor dos Créditos Imobiliários: R\$65.143.092,00 (sessenta e cinco milhões, cento e quarenta e três mil e noventa e dois reais), que corresponde ao valor da prestação total dos créditos imobiliários (“Créditos Imobiliários”) apurado na data de emissão da Nota Comercial, com base na somatória das parcelas de amortização e juros da Nota Comercial.</p>	
<p>7. Identificação do Imóvel: Conforme detalhado nas Notas Comerciais, imóveis de (i) matrícula nº 64292, registrada no Livro 2 do Serviço Registro de Imóveis 3º Serviço - Comarca de Cascavel - PR; (ii) matrícula nº 27690, registrada no Livro 2 do Registro de Imóveis 3º Serviço - Comarca de Cascavel – PR; (iii) matrícula nº 24375, registrada no Livro 2 do Registro de Imóveis - 2º Ofício - Cascavel – PR; (iv) matrícula nº 36292, registrada no Livro 2 do Registro de Imóveis - Comarca de Capanema – PR; (v) matrícula nº 882, registrada no Livro 2 do 1º Ofício Registro Imóveis - Cianorte – PR; (vi) matrícula nº 1150, registrada no Livro 2 do 1º Ofício Registro Imóveis - Cianorte – PR; (vii) matrícula nº 10959, registrada no Livro 2 do 1º Ofício de Registro Público e de Protesto de Títulos Cambiais - Mundo Novo – MS; (viii) matrícula nº 30891, registrada no Livro 2 do Registro de Imóveis - Comarca de Capanema – PR; (ix) matrícula nº 48331, registrada no Livro 2 do Registro de Imóveis 2º Ofício - Comarca de Cascavel – PR; (x) matrícula nº 19928, registrada no Livro 2 do Registro de Imóveis - Comarca de São Lourenço do Oeste – SC; (xi) matrícula nº 4075, registrada no Livro 2 do Registro de Imóveis - Ipojuca – PE; (xii) matrícula nº 8492, registrada no Livro 2 do Registro de Imóveis da Comarca de Capanema – PR; (xiii) matrícula nº 18211, registrada no Livro 2 do Registro de Imóveis - Comarca de São Lourenço – SC; (xiv) matrícula nº 43872, registrada no Livro 2 do Registro de Imóveis - Comarca de Capanema – PR.</p>	
<p>7.1. Destinação dos Recursos:</p>	
<p>Os Créditos Imobiliários deverão ser aplicados única e exclusivamente na liquidação dos CRI e na composição do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização.</p>	
<p>8. Condições de Emissão:</p>	
8.1. <u>Data de Vencimento da CCI:</u>	13 de agosto de 2029.
8.2. <u>Forma de Atualização Monetária da CCI:</u>	O valor ou saldo do valor nominal unitário será atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE.

8.3. <u>Encargos Moratórios:</u>	(i) Multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago.
8.4. <u>Local de Pagamento:</u>	São Paulo – SP.
9. Garantias:	
A CCI é emitida sem garantias real ou fidejussória. As obrigações assumidas no âmbito das Notas Comerciais, por sua vez, contam com garantias real e fidejussória.	
10. Local de Emissão: São Paulo – SP.	

ANEXO II

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 31ª (Trigésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários Virgo Companhia de Securitização com Lastro Diversificado", celebrado em 17 de agosto de 2022)

Cronograma de Pagamento dos CRI

Data	Remuneração	Amortização	Tai
15/09/2022	Sim	Sim	0,1051%
17/10/2022	Sim	Sim	0,1391%
16/11/2022	Sim	Sim	0,1334%
15/12/2022	Sim	Sim	0,1412%
16/01/2023	Sim	Sim	0,1491%
15/02/2023	Sim	Sim	0,1503%
15/03/2023	Sim	Sim	0,1238%
17/04/2023	Sim	Sim	0,1525%
15/05/2023	Sim	Sim	0,1256%
15/06/2023	Sim	Sim	0,1548%
17/07/2023	Sim	Sim	0,1560%
15/08/2023	Sim	Sim	0,1501%
15/09/2023	Sim	Sim	1,3888%
16/10/2023	Sim	Sim	1,4084%
16/11/2023	Sim	Sim	1,4285%
15/12/2023	Sim	Sim	1,4492%
15/01/2024	Sim	Sim	1,4705%
15/02/2024	Sim	Sim	1,4925%
15/03/2024	Sim	Sim	1,5151%
15/04/2024	Sim	Sim	1,5384%
15/05/2024	Sim	Sim	1,5625%
17/06/2024	Sim	Sim	1,5873%
15/07/2024	Sim	Sim	1,6129%
15/08/2024	Sim	Sim	1,6393%
16/09/2024	Sim	Sim	1,6666%
15/10/2024	Sim	Sim	1,6949%
18/11/2024	Sim	Sim	1,7241%
16/12/2024	Sim	Sim	1,7543%
15/01/2025	Sim	Sim	1,7857%
17/02/2025	Sim	Sim	1,8181%
17/03/2025	Sim	Sim	1,8518%
15/04/2025	Sim	Sim	1,8867%
15/05/2025	Sim	Sim	1,9230%

16/06/2025	Sim	Sim	1,9607%
15/07/2025	Sim	Sim	2,0000%
15/08/2025	Sim	Sim	2,0408%
15/09/2025	Sim	Sim	2,0833%
15/10/2025	Sim	Sim	2,1276%
17/11/2025	Sim	Sim	2,1739%
15/12/2025	Sim	Sim	2,2222%
15/01/2026	Sim	Sim	2,2727%
18/02/2026	Sim	Sim	2,3255%
16/03/2026	Sim	Sim	2,3809%
15/04/2026	Sim	Sim	2,4390%
15/05/2026	Sim	Sim	2,5000%
15/06/2026	Sim	Sim	2,5641%
15/07/2026	Sim	Sim	2,6315%
17/08/2026	Sim	Sim	2,7027%
15/09/2026	Sim	Sim	2,7777%
15/10/2026	Sim	Sim	2,8571%
16/11/2026	Sim	Sim	2,9411%
15/12/2026	Sim	Sim	3,0303%
15/01/2027	Sim	Sim	3,1249%
15/02/2027	Sim	Sim	3,2258%
15/03/2027	Sim	Sim	3,3333%
15/04/2027	Sim	Sim	3,4482%
17/05/2027	Sim	Sim	3,5714%
15/06/2027	Sim	Sim	3,7037%
15/07/2027	Sim	Sim	3,8461%
16/08/2027	Sim	Sim	3,9999%
15/09/2027	Sim	Sim	4,1666%
15/10/2027	Sim	Sim	4,3478%
16/11/2027	Sim	Sim	4,5454%
15/12/2027	Sim	Sim	4,7619%
17/01/2028	Sim	Sim	4,9999%
15/02/2028	Sim	Sim	5,2631%
15/03/2028	Sim	Sim	5,5555%
17/04/2028	Sim	Sim	5,8823%
15/05/2028	Sim	Sim	6,2499%
16/06/2028	Sim	Sim	6,6666%
17/07/2028	Sim	Sim	7,1428%
15/08/2028	Sim	Sim	7,6923%
15/09/2028	Sim	Sim	8,3333%
16/10/2028	Sim	Sim	9,0909%
16/11/2028	Sim	Sim	9,9999%
15/12/2028	Sim	Sim	11,1111%

15/01/2029	Sim	Sim	12,4999%
15/02/2029	Sim	Sim	14,2857%
15/03/2029	Sim	Sim	16,6666%
16/04/2029	Sim	Sim	19,9999%
15/05/2029	Sim	Sim	24,9999%
15/06/2029	Sim	Sim	33,3333%
16/07/2029	Sim	Sim	49,9999%
15/08/2029	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO III

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 31ª (Trigésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização com Lastro Diversificado", celebrado em 17 de agosto de 2022)

Declaração da Securitizadora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Emissora**"), para fins de atendimento ao previsto pelo Artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), e dos demais normativos aplicáveis, na qualidade de emissora e distribuidora de certificados de recebíveis imobiliários da série única da 31ª (trigésima primeira) Emissão ("**Emissão**"), **DECLARA** que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e do Artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, serão instituídos regimes fiduciários sobre (a) os Créditos Imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI; (b) a Conta Centralizadora e todo os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (c) a Conta Arrecadadora e todo os valores que venham a ser depositados na Conta Arrecadadora; e (d) os bens, direitos e Garantias vinculados à emissão dos CRI objeto do regime fiduciário ora instituído por essa Emissora;
- (ii) o lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, os quais são garantidos pela Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária e, conforme o caso, Aval – DFR, Aval – ISL, Fiança e Coobrigação, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 31ª (Trigésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização com Lastro Diversificado*" celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos titulares dos CRI ("**Termo de Securitização**");
- (iii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização;
- (iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta Restrita, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Restrita; e
- (v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam aqui definidas têm os significados previstos no Termo de Securitização.

.

São Paulo, 17 de agosto de 2022.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Por: [•]
CPF/ME: [•]

Por: [•]
CPF/ME: [•]

ANEXO IV

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 31ª (Trigésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização com Lastro Diversificado", celebrado em 17 de agosto de 2022)

Declaração da Instituição Custodiante

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, Sala 2401, Centro, CEP 20.050-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*" ("**Escritura de Emissão de CCI**"), por meio da qual foram emitidas 12 (doze) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural ("**CCI**"), **DECLARA** que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da série única da 31ª (trigésima primeira) emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("**Securitizadora**"), foi realizada por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 31ª (Trigésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização com Lastro Diversificado*" firmado em 17 de agosto de 2022 entre a Securitizadora e **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Termo de Securitização**"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei 10.931.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam aqui definidas têm os significados previstos no Termo de Securitização.

São Paulo, 17 de agosto de 2022.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Instituição Custodiante

Por: [•]
CPF/ME: [•]

Por: [•]
CPF/ME: [•]

ANEXO V

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 31ª (Trigésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização com Lastro Diversificado", celebrado em 17 de agosto de 2022)

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses do

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, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004

Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo

CNPJ/ME nº: 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/ME nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta Restrita: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

Número da Emissão: 31ª (Trigésima Primeira)

Número da Série: única

Emissor: Virgo Companhia de Securitização

Quantidade: 216.479 (duzentos e dezesseis mil, quatrocentos e setenta e nove)

Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 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, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 17 de agosto de 2022.

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

Agente Fiduciário

Por: [•]

Cargo: [•]

CPF: [•]

ANEXO VI

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 31ª (Trigésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização com Lastro Diversificado", celebrado em 17 de agosto de 2022)

Outras Emissões da Securitizadora nas quais o Agente Fiduciário Atua

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Securitizadora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 338	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 27/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5% a.a. na base 252. IPCA + 5,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Gestão, contendo a verificação do Fundo de Despesas e do Índice de Cobertura, referente aos meses de setembro a janeiro de 2022; - Relatório Semestral da Destinação de Recursos, acompanhado dos respectivos Documentos Comprobatórios, referente a primeira verificação, vencida em março de 2022; e Conforme AGT realizada em 21 de janeiro de 2022: - 2º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures (BSD), devidamente registrada na JUCESP.	
Garantias: (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.	

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 345	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 18/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificar reenquadramento do Fundo de Despesas, desenquadrado segundo o relatório de janeiro de 2022; - Relatório de gestão, referente aos meses de setembro a dezembro 2021 e fevereiro de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente registrado, bem como a matrícula contando a averbação da Alienação Fiduciária de Imóvel; - Comprovante de pagamento com a quitação dos débitos de IPTU do Imóvel e comprovante de atualização cadastral perante a Prefeitura de SP/SP, tendo em vista, que na emissão, os imóveis ainda estão cadastrados em nome dos proprietários anteriores (Contribuintes nº 009.088.0038-1, 009.088.0458-1 e 009.088.0457-1); - Publicação no DOESP da AGE da Emissora (IZP FRANCA) realizada em 16/08/2021; e - Livro de Registro de Debêntures Nominativas com a inscrição da Debenturista.	

Garantias: (i) Fundo de Despesas; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, referente ao mês de fevereiro de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; e - Relatório de Rating, com data base a partir de 13/04/2020. Estava em tratativas para dispensa pelos investidores. Aguardamos atualizações da Securitizadora.	
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 SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.701.000,00	Quantidade de ativos: 48701
Data de Vencimento: 22/09/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 9,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel Rural.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 130.000.000,00	Quantidade de ativos: 130000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 155.460.000,00	Quantidade de ativos: 155460
Data de Vencimento: 19/04/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5778% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 10
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00	Quantidade de ativos: 160000
Data de Vencimento: 19/05/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.850.000,00	Quantidade de ativos: 7850
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.500.000,00	Quantidade de ativos: 10500
Data de Vencimento: 20/05/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 13

Volume na Data de Emissão: R\$ 12.913.000,00	Quantidade de ativos: 12913
Data de Vencimento: 26/05/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Fiança; (iii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 19
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.900.000.000,00	Quantidade de ativos: 99000
Data de Vencimento: 11/05/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 25/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) a Cessão Fiduciária dos recebíveis; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 25
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 30/06/2037	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Maceió (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Via Verde; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Uberaba; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Uberaba; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 38
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 21/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI. As Debêntures não contam com garantias.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 59.000.000,00	Quantidade de ativos: 59000
Data de Vencimento: 10/07/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária da Conta Vinculada; (iii) Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários; (iv) Fiança.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 18/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) alienação fiduciária de bens imóveis; (iii) alienação fiduciária de quotas sociais e cessão fiduciária dos respectivos dividendos e frutos decorrentes da referida participação societária	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, referente ao mês de fevereiro de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; - Cópia do	

comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; e - Relatório de Rating, com data base a partir de 13/04/2020. Estava em tratativas para dispensa pelos investidores. Aguardamos atualizações da Securitizadora.
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 SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) a Cessão Fiduciária dos recebíveis; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 25
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 30/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 2,7% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Maceió (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Via Verde; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Uberaba; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Uberaba; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 18/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) alienação fiduciária de bens imóveis; (iii) alienação fiduciária de quotas sociais e cessão fiduciária dos respectivos dividendos e frutos decorrentes da referida participação societária	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 25
Volume na Data de Emissão: R\$ 185.000.000,00	Quantidade de ativos: 185000
Data de Vencimento: 30/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Maceió (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Via Verde; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Uberaba; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Uberaba; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	

Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 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	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração informando a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, referente ao ano de 2021.	
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\$ 97.500.000,00	Quantidade de ativos: 975
Data de Vencimento: 25/08/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas, referente ao exercício social findo em 31 de Dezembro, bem como memória de cálculo demonstrando a apuração do Índice Financeiro, elaborado pela Emissora, explicitando as rubricas necessárias à sua apuração. Adicionalmente deverá ser enviada Declaração assinada por representantes legais da empresa atestando: (i) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na Cláusula Oitava acima; (ii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora; e (iii) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e do Termo de Securitização, referente ao ano de 2020 e 2021.	
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\$ 97.500.000,00	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	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas, referente ao exercício social findo em 31 de Dezembro, bem como memória de cálculo demonstrando a apuração do Índice Financeiro, elaborado pela Emissora, explicitando as rubricas necessárias à sua apuração. Adicionalmente deverá ser enviada Declaração assinada por representantes legais da empresa atestando: (i) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na Cláusula Oitava acima; (ii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora; e (iii) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e do Termo de Securitização, referente ao ano de 2020 e 2021.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes no Anexo IV da Escritura de Debêntures, os Relatórios de Medição de Obra, bem como os	

<p>Cronogramas Físico Financeiros. Adicionalmente os documentos relevantes e necessários à verificação da transferência dos recursos da Devedora para qualquer das SPEs nos termos previstos na cláusula 4.3.1 do Termo de Securitização. Ficando certo que se a Destinação for alvo de Aquisição dos imóveis lastro do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, serão devidos os seguintes documentos: (i) Cópias das Escrituras de Compra e Venda; e (ii) Matrículas atualizadas constando o devido registro da escritura de compra e venda; - Balancete Trimestral da SPE Garantidora, referente ao 2º e 3º trimestres de 2021; - Informações quanto a existência de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, e sua disponibilização, caso positivo; - Relatório de Rating de todos os períodos da emissão, quais sejam o 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2021 e 1º Trimestre de 2022; e - Relatório de gestão contendo a verificação do fundo de despesas, referente aos meses de março a setembro de 2021.</p>	
<p>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis titularidade das SPEs Garantidoras e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de percentual do capital social da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.</p>	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 214	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Cessões Fiduciárias, de acordo com o previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, através do qual será feita a cessão fiduciária dos Recebíveis, presentes e futuros, titulados pelas Fiduciantes em relação à totalidade das Unidades Autônomas, conforme Instrumentos de Compra e Venda descritos no Anexo I dos Contratos de Cessão Fiduciária; e (ii) Aval.</p>	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 215	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Cessões Fiduciárias, de acordo com o previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, através do qual será feita a cessão fiduciária dos Recebíveis, presentes e futuros, titulados pelas Fiduciantes em relação à totalidade das Unidades Autônomas, conforme Instrumentos de Compra e Venda descritos no Anexo I dos Contratos de Cessão Fiduciária; e (ii) Aval.</p>	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 216	Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias, de acordo com o previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, através do qual será feita a cessão fiduciária dos Recebíveis, presentes e futuros, titulados pelas Fiduciantes em relação à totalidade das Unidades Autônomas, conforme Instrumentos de Compra e Venda descritos no Anexo I dos Contratos de Cessão Fiduciária; e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 217	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias, de acordo com o previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, através do qual será feita a cessão fiduciária dos Recebíveis, presentes e futuros, titulados pelas Fiduciantes em relação à totalidade das Unidades Autônomas, conforme Instrumentos de Compra e Venda descritos no Anexo I dos Contratos de Cessão Fiduciária; e (ii) Aval.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 254	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.162.802,58	Quantidade de ativos: 63162
Data de Vencimento: 15/06/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação da definição do novo imóvel, bem como a convocação da AGT para aprovação do novo imóvel que fará parte da Alienação Fiduciária de Imóvel; e - Apólices de Seguro contendo a Virgo como beneficiária, em relação ao Imóvel do 6º andar e Anhanguera;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária e (iii) Cessão Fiduciária de Sobejo.	

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: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021. - Cópia da prenotação do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade (Instrumento de Alteração Contratual), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumentos na JUCESP; - Cópia da AGE da Emissora realizada em 17 de junho de 2021 publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - DOESP (DOESP) e no jornal Folha de São Paulo; - Termo de liberação referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto que não foi objeto de incorporação no Loteamento Fase 1, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao no 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 2); - Termo de liberação parcial da alienação fiduciária, referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 1); e - Relatório nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios).
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório do 2º Semestre de 2021, referente a destinação de recursos e com o Cronograma Físico-Financeiro e os relatórios e medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras que comprovem a natureza imobiliária de per si das despesas incorridas na construção do Empreendimento Imobiliário; e - Aditamento do contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme deliberado em AGT (13/10/2021) para prever a Conta Vinculada.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis HSI; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Tenda; (iv) Aval; (v) Fiança; e (vi) 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: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendentes: - Relatório de Acompanhamento da destinação dos recursos na forma do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como cronograma físico financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras elaborado pelo responsável técnico (RMO), referente à primeira verificação da destinação; - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de agosto 2021 a fevereiro de 2022; - Envio da comprovação do Montante da Cessão Fiduciária, sendo a soma da Agenda Mínima (conforme definida abaixo) e do valor retido na Conta Arrecadadora e na Conta Centralizadora (exceto pelo Fundo de Despesas e pelo Fundo de Reserva) seja equivalente a, no mínimo, diferença entre 100% do Saldo Devedor das Obrigações Garantidas e 70% do valor de avaliação do imóvel objeto da Alienação Fiduciária do Imóvel; - Reunião da RCA da Emissora realizada em 23 de julho de 2021 arquivada na JUCEB e as publicações no DOEB e Jornal Correio de Bahia; - Cópia das divulgação trimestral de resultados/demonstrações financeiras consolidadas da Emissora com revisão limitada de auditores independentes devidamente registrados perante a CVM, relativas ao trimestre então encerrado, referente ao 2º e 3º Trimestres de 2021; e - Prazo final para o envio do Relatório de Acompanhamento na forma do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como cronograma físico financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras elaborado pelo responsável técnico (RMO) - de agosto de 2021 a janeiro de 2022.
Garantias: A 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\$ 133.041.000,00	Quantidade de ativos: 133041
Data de Vencimento: 22/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do cálculo da Razão Mínima Mensal, referente aos meses de julho a dezembro 2021 e janeiro e fevereiro de 2022; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários que demonstrem a participação da Devedora nas subsidiárias diretas ou indiretas da Devedora, referente as duas primeiras verificações, quais sejam agosto de 2021 e fevereiro de 2022; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente assinada e registrada; e - Registro do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD's da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo- Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes.	
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\$ 114.520.000,00	Quantidade de ativos: 114520
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do cálculo da Razão Mínima Mensal, referente aos meses de julho a dezembro 2021 e janeiro e fevereiro de 2022; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários que demonstrem a participação da Devedora nas subsidiárias diretas ou indiretas da Devedora, referente as duas primeiras verificações, quais sejam agosto de 2021 e fevereiro de 2022; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente assinada e registrada; e - Registro do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD's da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo- Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021. - Cópia da prenotação do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade (Instrumento de Alteração Contratual), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumentos na JUCESP; - Cópia da AGE da Emissora realizada em 17 de junho de 2021 publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - DOESP (DOESP) e no jornal Folha de São Paulo; - Termo de liberação referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto que não foi objeto de incorporação no Loteamento Fase 1, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao no 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 2); - Termo de liberação parcial da alienação fiduciária, referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 1); e - Relatório nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios).	
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: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de gestão, referente aos meses de setembro a novembro de 2021; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas; - Cópia do 1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCERJA; e - relatório de destinação de recursos na forma do Anexo III da Escritura de Emissão, acompanhado do cronograma físico-financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora. Obrigação referente ao 2º Semestre 2021.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 346	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,99% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI de Barueri/SP; - Contrato de Cessão, devidamente registrado nos RTD's de Barueri/SP e São Paulo/SP; e - Relatório de Gestão, constando a verificação do fundo de despesas, referente aos meses de janeiro e fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 375	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.220.000,00	Quantidade de ativos: 37220
Data de Vencimento: 20/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos nos moldes do Anexo III da CCB, acompanhado do Cronograma Físico-Financeiro e Relatório de Obras. Primeira verificação referente ao período vencido em janeiro de 2022; - Relatório de Gestão (Comprovante de constituição do Fundo de Reserva e Fundo de Despesas), referente aos meses de novembro de 2021 a fevereiro de 2022; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no RGI de São Paulo, bem como a certidão das matrículas 121.786 e 53.658 atualizada com a Alienação Fiduciária; - Instrumento de Alteração Contratual da Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda. (Fiduciante) para refletir a Alienação Fiduciária registrado na JUCESP; - Reunião de Sócios da Global Realty realizada em 04/10/2021 e re-ratificada em 18/10/2021 registradas na JUCESP; - Relatório Gerencial, referente aos meses de novembro de 2021 a fevereiro de 2022; e - Relatório de Obras, referente aos meses de novembro de 2021 a fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas de emissão da Cardoso 423 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. de titularidade da Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda.; (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios correspondentes a 10% (dez) por cento da participação no fundo social da SEI Tuiuti I SCP de titularidade da Tuiuti Incorporações Ltda e direitos creditórios	

correspondentes aos valores que a Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda faz jus a título de remuneração pela prestação de serviços de incorporação imobiliária, nos termos do "Contrato de Prestação de Serviços de Incorporação Imobiliária"; (iv) Aval do Global Realty, André Fakiani e Guilherme Estefam; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 377	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 49.275.000,00	Quantidade de ativos: 49275
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, na forma da Cláusula 3.5.4 do Instrumento de Emissão de Nota Comercial. Obrigação devida em janeiro de 2022; - Balancete trimestral da Cedente e da ABV demonstrando todas as receitas e despesas operacionais incorridas no período, evidenciando o resultado operacional líquido e o EBITDA efetivamente obtido naquele trimestre. Período de referência 1º Trimestre de 2022; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados nos RTD's competentes; - Cópia dos termos de liberação dos Ônus Imóveis Onerados e dos Ônus Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, registrados nos RTD's competentes - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - Declaração assinada pelo representante legal da Cedente e da ABV, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 378	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.001.700.000,00	Quantidade de ativos: 1001700
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,7505% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Conformidade, atestando que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, referente ao exercício social de 2021; - Cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social da Devedora, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, além das demonstrações financeiras da Fiadora, acompanhadas da memória de cálculo do Índice Financeiro da Fiadora compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tal Índice Financeiro, atestando a suficiência e a veracidade das informações; - Relatório de Rating, 1º Trimestre de 2022; - Cópia de suas informações financeiras completas relativas ao respectivo	

trimestre social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, além da memória de cálculo do Índice Financeiro da Fiadora, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tal Índice Financeiro, atestando a suficiência e a veracidade das informações, referente ao 1º Trimestre de 2022; - Verificação do Índice Financeiro, 1º Trimestre 2022; - Verificação do Fundo de Despesas (Mín. 50.000,00), referente ao mês de janeiro e fevereiro de 2022; e - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de janeiro e fevereiro de 2022.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 393	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.260.000,00	Quantidade de ativos: 72600
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 394	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.940.000,00	Quantidade de ativos: 59400
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 395	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.948.900,00	Quantidade de ativos: 49489
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 401	Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 85.766.000,00	Quantidade de ativos: 85766
Data de Vencimento: 17/10/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, na forma da Cláusula 3.5.4 do Instrumento de Emissão de Nota Comercial. Obrigação devida em janeiro de 2022; - Balancete trimestral da Cedente e da ABV demonstrando todas as receitas e despesas operacionais incorridas no período, evidenciando o resultado operacional líquido e o EBITDA efetivamente obtido naquele trimestre. Período de referência 1º Trimestre de 2022; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados nos RTD's competentes; - Cópia dos termos de liberação dos Ônus Imóveis Onerados e dos Ônus Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, registrados nos RTD's competentes - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - Declaração assinada pelo representante legal da Cedente e da ABV, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 402	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 22/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da emissora, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, referente ao ano de 2021; - Verificação anual dos Índices Financeiros (2021), calculados pela Securitizadora com base nas Demonstrações Financeiras. - Termo de Cessão Fiduciária, nos moldes do Anexo VII do Contrato de Cessão Fiduciária, para fins de contemplar a inclusão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente decorrentes de novos Contratos Vendas celebrados com os respectivos devedores; - Verificação do Índice Mínimo de Garantia, referente aos meses de janeiro e fevereiro de 2022; - Relatório de medição de obras, referente aos meses de janeiro e fevereiro de 2022; - Relatório de Gestão, referente aos meses de janeiro e fevereiro de 2022. - Relatório de Vendas, referente aos meses de janeiro e fevereiro de 2022. - Comprovante da constituição do Fundo de Juros; e - Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTD's de Belo Horizonte/MG e São Paulo/SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Despesas e (iv) Fundo de Juros.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 415	Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 108.301.000,00	Quantidade de ativos: 108301
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da Nota Comercial registrada nos RTDs de São José dos Pinhais/PR, Curitiba/PR e São Paulo/SP; - Demonstrações Financeiras Auditadas do ALBERTO IVÁN ZAKIDALSKI e do GABRIEL ALBERTO ZAKIDALSKI (Avalistas), referente ao ano de 2021; e - Demonstrações Financeiras Auditadas e Declarações dos Representantes da AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA, referente ao ano de 2021.	
Garantias: (i) Aval prestado por Gabriel Alberto Zakidalski e Alberto Iván Zakidalski, no âmbito da Nota Comercial; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos do Contrato de Compra e Venda Futura de Máquinas, Implementos, Peças, Serviços e Caminhões.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 417	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.200.000.000,00	Quantidade de ativos: 1200000
Data de Vencimento: 16/02/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,3893% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 420	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.000.000,00	Quantidade de ativos: 22000
Data de Vencimento: 12/01/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - envio da a averbação da emissão das CCI nas matrículas dos respectivos imóveis objeto de tal garantia de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas; - comprovante da constituição do fundo de reserva, no valor mínimo correspondente à R\$ 1.100.000,00; - relatório Mensal de Gestão, constando a verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de janeiro e fevereiro de 2022; - comprovante da constituição do fundo de despesas no valor mínimo de R\$ 72.000,00; - comprovante de constituição das Despesas Flat; e - verificação do fundo de despesas, referente aos meses de janeiro e fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 423	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 24/02/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,15% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 427	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 25/02/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iv) Fiança.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 428	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/02/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iv) Fiança.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 441	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 154.120.000,00	Quantidade de ativos: 154120
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7426% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 443	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.600.000,00	Quantidade de ativos: 30600
Data de Vencimento: 20/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Aval; (iv) Fundos de Despesas; (v) Fundo de Juros; (vi) Fundo de Obras;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 448	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.200.000,00	Quantidade de ativos: 10200
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 449	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.049.100,00	Quantidade de ativos: 40491
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 450	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.176.100,00	Quantidade de ativos: 51761
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 451	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.235.000,00	Quantidade de ativos: 42350

Data de Vencimento: 24/08/2026
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 452	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.368.100,00	Quantidade de ativos: 43681
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 453	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.573.900,00	Quantidade de ativos: 35739
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 454	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.368.100,00	Quantidade de ativos: 43681
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 455	Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 3.573.900,00	Quantidade de ativos: 35739
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 456	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.719.600,00	Quantidade de ativos: 47196
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 457	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.861.500,00	Quantidade de ativos: 38615
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 458	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.855.000,00	Quantidade de ativos: 88550
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	

Série: 459	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.245.000,00	Quantidade de ativos: 72450
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 481	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

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	
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 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
<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 2020. Adicionalmente, esta pendente: - Registro na B3 de parte das CCI's 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.</p>
<p>Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos correspondentes a 80% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda representados por 186 CCI's; (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.</p>

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	
<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, está pendente: - registro na B3 de parte das CCI's 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.</p>	
<p>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</p>	

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	
Inadimplementos 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.	
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.

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	

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, 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.

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 Giadirno, 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 Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

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: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

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 Stella 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: Pendências: - Cópia do Habite-se da obras São José do Rio Preto e o Termo de Encerramento da Campinas Parque Prado; - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de junho de 2021 a janeiro 2022; - Declaração Anual atestando que, (i) permanecem válidas as disposições contidas na Emissão; (ii) inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social, devidamente assinada pela representantes legais da Emissora; e - Declaração Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e 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 termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Pendência referente ao 2º Semestre de 2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.590.000,00	Quantidade de ativos: 32590
Data de Vencimento: 19/08/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 43
Volume na Data de Emissão: R\$ 800.000.000,00	Quantidade de ativos: 800000
Data de Vencimento: 15/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,3995% 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.	

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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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\$ 1.200.000.000,00	Quantidade de ativos: 1200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5034% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, nos termos do Anexo V, para incluir no objeto da Cessão Fiduciária, novos contratos de compra e venda de açúcar que, cumulativamente: (i) sejam suficientes para atendimento do Valor Mínimo de Cobertura durante todo o prazo de vigência da operação; (ii) haja como contraparte a Alvean Sugar S.L. ou sociedade que integre o respectivo grupo econômico; e (iii) possua(m) termos substancialmente semelhantes aos Contratos Cedidos listados no Anexo III, sob pena de um Evento de Reforço de Garantia; e - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como a memória de cálculo dos índices financeiros da Devedora/Dacalda, referente ao ano de 2021.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Aval prestado pela AGRO PECUÁRIA VALE DO JACARÉ LTDA.	

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 + 5,8658% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de impacto anual, nos termos da Cláusula 5.6.5 da CPR-F, referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral comprovando a destinação de recursos da CPR-F, informando a quantidade de produção de cana-de-açúcar e de comercialização de açúcar, etanol e seus derivados, produzidos com os recursos captados por meio da emissão da CPR-F, nos termos da minuta da declaração constante no Anexo I da CPR Financeira, referência julho de 2021 a janeiro 2022;e	
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 + 5,9425% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por Manoel Carlos Alves da Cunha e Leandro Pinto da Silva, no âmbito da CPR-F.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Despesas agosto de 2021 a fevereiro de 2022.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Gestão, referente aos meses de agosto a dezembro de 2021 e janeiro a fevereiro de 2022, contendo a verificação do Fundo de Despesas; e - Relatório acerca da Destinação de Recursos, bem como os arquivos XMLs das respectivas Nfes mencionadas no relatório, referente ao período, referente ao período de agosto de 2021 a fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do fundo de despesas referente aos meses de setembro de 2021 a fevereiro de 2022.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 48
Volume na Data de Emissão: R\$ 315.000.000,00	Quantidade de ativos: 315000
Data de Vencimento: 03/12/2025	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão, devidamente registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Londrina/PR, Bela Vista do Paraíso/PR e São Paulo/SP; - Declaração de Destinação dos Recursos, acompanhada da cópia das notas fiscais e dos contratos que deram origem - referente a primeira verificação de recursos da emissão; - Cópias das Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTD's de Londrina/PR e São Paulo/SP.	

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Fiança prestada pela LANDCO ADMINISTRADORA DE BENS E IMÓVEIS S.A.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.500.000,00	Quantidade de ativos: 102500
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Penhor.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 54
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 20/10/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9589% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras auditadas completas da Uby Agroquímica S.A., acompanhadas de parecer dos auditores independentes e declaração firmada por representantes legais da Emitente atestando que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA, bem como a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, referente ao ano de 2021; - Relatório de Garantia, referente aos meses de Novembro 2021 a Março 2022; e - Cópia das Notificações aos Clientes sobre o Contrato de Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Duplicatas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: A emissão conta com o Regime Fiduciário e Patrimônio Separado. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA, os quais gozam das garantias que integram os Direitos Creditórios do Agronegócio. Os CDCA contam com a garantia de Penhor referente a totalidade dos Direitos Creditórios que compõem o lastro do CDCA I e do CDCA II.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 58

Volume na Data de Emissão: R\$ 107.000.000,00	Quantidade de ativos: 107000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6727% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Declaração firmada por representante legal do Emitente (Masutti) atestando a (i) veracidade dos Índices Financeiros, (ii) validade das disposições da CPR-F, (iii) não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social, referente ao ano de 2021; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Agropecuária Masutti LTDA, bem como os Índices Financeiros, devidamente calculado pela Virgo Securitizadora, referente ao ano de 2021; - Primeira apólice de seguro dos imóveis cedidos fiduciariamente (Mat. 7.216 e 9.166 do RGI de Comodoro/MT); - Relatório contendo uma relação completa dos Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária que foram destinados à Conta Vinculada, referente aos meses de dezembro de 2021 e janeiro e fevereiro a março de 2022; - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do valor mínimo do fundo de despesas, referente ao mês de dezembro de 2021 e fevereiro a março de 2022 (recebemos janeiro 2022); e - Verificação da Razão Mínima de Garantia que é a soma (i) dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, (ii) Valor de Venda Forçada do Imóvel e (iii) depósitos na Conta Vinculada (Mínimo de 100% do saldo devedor da CPR-F), referente aos meses de dezembro de 2021, janeiro e fevereiro a Março de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel e o (iii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 16/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5959% 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 e/ou os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal contendo: (1) Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA, acrescido da Remuneração acumulada até então; (2) valor atualizado de todos os Direitos Creditórios; (3) valor atualizado de todos os lastros e garantias vinculadas aos Direitos Creditórios; (4) cálculo atualizado de eventuais índices de cobertura das Garantias da(s) CPR-F(s), referente ao período de Dezembro de 2021 a Março de 2022; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal contendo: (1) Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA, acrescido da Remuneração acumulada até então; (2) valor atualizado de todos os Direitos Creditórios; (3) valor atualizado de todos os lastros e garantias vinculadas aos Direitos Creditórios; (4) cálculo atualizado de eventuais índices de cobertura das Garantias da(s) CPR-F(s), referente ao período de Dezembro de 2021 a Março de 2022; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850

Data de Vencimento: 24/11/2031
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do fundo de despesas inicial, devendo a somatória dos fundos 1 a 4 equivaler a no mínimo 210.000,00; - Relatório Mensal, contendo a verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de agosto de 2021 a março de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 77
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 46.500.000,00	Quantidade de ativos: 46500
Data de Vencimento: 15/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0834% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6687% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 90
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.500.000,00	Quantidade de ativos: 27500
Data de Vencimento: 26/09/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 92
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 7500
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 93
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 7500
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 105
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.664.000,00	Quantidade de ativos: 25664
Data de Vencimento: 25/03/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 100
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1834% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 120
Volume na Data de Emissão: R\$ 337.500.000,00	Quantidade de ativos: 337500
Data de Vencimento: 15/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1543% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 134
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 26/07/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel. (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas e (VI) Cessão Fiduciária Sobejo.

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\$ 400.000,00	Quantidade de ativos: 400000
Data de Vencimento: 15/04/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,578% 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.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do fundo de despesas referente aos meses de setembro de 2021 a fevereiro de 2022.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 107.500.000,00	Quantidade de ativos: 107500
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,0124% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Penhor.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal contendo: (1) Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA, acrescido da Remuneração acumulada até então; (2) valor atualizado de todos os Direitos Creditórios; (3) valor atualizado de todos os lastros e garantias vinculadas aos Direitos Creditórios; (4) cálculo atualizado de eventuais índices de cobertura das Garantias da(s) CPR-F(s), referente ao período de Dezembro de 2021 a Março de 2022; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal contendo: (1) Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA, acrescido da Remuneração acumulada até então; (2) valor atualizado de todos os Direitos Creditórios; (3) valor atualizado de todos os lastros e garantias vinculadas aos Direitos Creditórios; (4) cálculo atualizado de eventuais índices de cobertura das Garantias da(s) CPR-F(s), referente ao período de Dezembro de 2021 a Março de 2022; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do fundo de despesas inicial, devendo a somatória dos fundos 1 a 4 equivaler a no mínimo 210.000,00; - Relatório Mensal, contendo a verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de agosto de 2021 a março de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00	Quantidade de ativos: 3500
Data de Vencimento: 15/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,9222% a.a. na base 252.	

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período:
Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 120
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.500.000,00	Quantidade de ativos: 62500
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3686% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal contendo: (1) Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA, acrescido da Remuneração acumulada até então; (2) valor atualizado de todos os Direitos Creditórios; (3) valor atualizado de todos os lastros e garantias vinculadas aos Direitos Creditórios; (4) cálculo atualizado de eventuais índices de cobertura das Garantias da(s) CPR-F(s), referente ao período de Dezembro de 2021 a Março de 2022; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 67

Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal contendo: (1) Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA, acrescido da Remuneração acumulada até então; (2) valor atualizado de todos os Direitos Creditórios; (3) valor atualizado de todos os lastros e garantias vinculadas aos Direitos Creditórios; (4) cálculo atualizado de eventuais índices de cobertura das Garantias da(s) CPR-F(s), referente ao período de Dezembro de 2021 a Março de 2022; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do fundo de despesas inicial, devendo a somatória dos fundos 1 a 4 equivaler a no mínimo 210.000,00; - Relatório Mensal, contendo a verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de agosto de 2021 a março de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	

Série: 4	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal contendo: (1) Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA, acrescido da Remuneração acumulada até então; (2) valor atualizado de todos os Direitos Creditórios; (3) valor atualizado de todos os lastros e garantias vinculadas aos Direitos Creditórios; (4) cálculo atualizado de eventuais índices de cobertura das Garantias da(s) CPR-F(s), referente ao período de Dezembro de 2021 a Março de 2022; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal contendo: (1) Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA, acrescido da Remuneração acumulada até então; (2) valor atualizado de todos os Direitos Creditórios; (3) valor atualizado de todos os lastros e garantias vinculadas aos Direitos Creditórios; (4) cálculo atualizado de eventuais índices de cobertura das Garantias da(s) CPR-F(s), referente ao período de Dezembro de 2021 a Março de 2022; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 66

Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: CDI + 100% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Verificação do fundo de despesas inicial, devendo a somatória dos fundos 1 a 4 equivaler a no mínimo 210.000,00; - Relatório Mensal, contendo a verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de agosto de 2021 a março de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 96	Emissão: 96
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária; e (iii) Cessão Fiduciária.	

ANEXO VII

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 31ª (Trigésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização com Lastro Diversificado", celebrado em 17 de agosto de 2022)

Declaração do Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1909, Torre Sul, 30º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Coordenador**"), na qualidade de Coordenador da oferta pública de esforços restritos de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários da série única da 31ª (trigésima primeira) emissão ("**CRI**") da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("**Emissora**"), 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 Cidade e São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Agente Fiduciário**"), a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 31ª (Trigésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização com Lastro Diversificado*", firmado em 17 de agosto de 2022 entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**").

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam aqui definidas têm os significados previstos no Termo de Securitização.

São Paulo, 17 de agosto de 2022.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Por: [•]
CPF/ME: [•]

Por: [•]
CPF/ME: [•]