

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 30ª EMISSÃO, DA VIRGO
COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO - COMPANHIA INCORPORADORA DO PONTAL.**



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08

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

Agente Fiduciário

03 de agosto de 2022.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 30ª EMISSÃO, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO - COMPANHIA INCORPORADORA DO PONTAL

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

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securizadora");

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 25, da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022 ("MP 1.103");

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, 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 das 1ª e 2ª Séries da 30ª Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários - Companhia Incorporadora do Pontal*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 30ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, de acordo com o artigo 21 da MP 1.103 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - 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 abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); 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 aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Agente de Espelhamento":

A ARKE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, 195, cj. 72, Vila Olímpia, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.409.378/0001-46;

"Agente de Liquidação":

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 Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, acima qualificada;

"Agente Fiduciário":

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES

MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada;

“ANBIMA”:

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;

“Assembleia Especial de Investidores” ou **“AEI”:**

Assembleia especial de investidores dos CRI, a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;

“Auditor Independente”:

a **BDO RCS Auditores Independentes**, uma empresa brasileira de sociedade simples, é 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 nº 54.276.936/0001-79;

“Boletins de Subscrição”:

Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI;

“B3”:

A **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

“Cedente”:

COMPANHIA INCORPORADORA DO PONTAL, sociedade anônima fechada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ministro Ivan Lins, nº 460, Sala 107, Barra da Tijuca, CEP 22.620-110, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.121.706/0001-77, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro JUCERJA sob o NIRE 333.0029935-1;

“CCI”:

Significa as 43 (quarenta e três) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, representativas de cada Contrato Imobiliário, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI;

“CETIP21”:

O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“CNPJ/ME”:

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

“CPF/ME”:

Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia;

<u>“Código Civil”:</u>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
<u>“Código de Processo Civil”:</u>	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
<u>“Condições Precedentes”:</u>	São as condições precedentes descritas na Cláusula 3.5. do Contrato de Cessão, cujo atendimento deve preceder ao pagamento do Preço de Cessão líquido pela Securitizadora ao Cedente;
<u>“Conta de Livre Movimentação”:</u>	A conta corrente nº 99198-9, agência 1185, Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Cedente;
<u>“Conta do Patrimônio Separado”:</u>	A conta corrente nº 40898-2, agência 3100, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora;
<u>“Contador do Patrimônio Separado”:</u>	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 n.º 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>	O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”</i> , pelo qual a Cedente formalizou nova cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Securitizadora;
<u>“Contrato de Distribuição”:</u>	O <i>“Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 30ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização”</i> , celebrado nesta data entre a Cedente e a Securitizadora;
<u>“Contrato de Espelhamento”:</u>	O <i>“Contrato de Prestação de Serviços de Administração Financeira Imobiliária”</i> , celebrado nesta data entre a Cedente, a Securitizadora e o Agente de Espelhamento;
<u>“Contratos Imobiliários”:</u>	Significa cada <i>“Instrumento Particular Padrão de Contrato de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos de Unidade Autônoma Condominial com Cláusula Suspensiva, Cláusula Resolutiva Expressa e Outras Avenças”</i> , por meio dos quais os direitos aquisitivos das futuras unidades do Empreendimento Imobiliário foram cedidos aos promissários cessionários;
<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Significa a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários à Securitizadora, excluídos eventuais juros moratórios e multas que venham a ser devidos pelos Adquirentes no âmbito dos Contratos Imobiliários, por meio do Contrato de Cessão;

“ <u>CRI</u> ”:	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 30ª Emissão da Emissora, emitidos por meio da formalização deste Termo de Securitização;
“ <u>CRI Sênior</u> ”:	Os CRI da 1ª Série da 30ª Emissão da Emissora, emitidos por meio da formalização deste Termo de Securitização;
“ <u>CRI Subordinados</u> ”:	Os CRI da 2ª Série da 30ª Emissão da Emissora, emitidos por meio da formalização deste Termo de Securitização;
“ <u>CVM</u> ”:	É a Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	03 de agosto de 2022;
“ <u>Data de Integralização</u> ”:	As datas em que irá ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, ou conforme disposto em compromisso de investimento, de acordo com os procedimentos da B3;
“ <u>Data de Pagamento</u> ”:	Cada data de pagamento da amortização do CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Vencimento Final</u> ”:	25 de agosto de 2025;
“ <u>Devedores</u> ”:	Significa cada um dos adquirentes das futuras unidades do Empreendimento Imobiliário, que foram comercializadas pela Cedente, com interveniência anuência da CCISA67 INCORPORADORA LTDA. , sociedade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.220.308/0001-27, com seus atos constitutivos registrados na JUCERJA sob o NIRE 33.2.1098695-3 (“ <u>CCISA67 Incorporadora</u> ”), mediante a formalização de cada Contrato Imobiliário;
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”:	Significa todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Contrato não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
“ <u>Distribuidor</u> ”:	A Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM nº 60;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	Significa, em conjunto: (i) o Contrato de Cessão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Espelhamento; e (v) o Contrato de Distribuição; e os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;
“ <u>Empreendimento Imobiliário</u> ”:	Significa o empreendimento denominado “ <i>Orla Recreio Condomínio</i> ”

Grumari”, desenvolvido no terreno descrito e caracterizado na matrícula nº 459.630, do Registro de Imóveis do 9º Ofício do Rio de Janeiro - RJ;

“Escritura de Emissão de CCI”: O *“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”*, celebrado pela Securitizadora e pela Instituição Custodiante;

“Escriturador dos CRI”: O **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 outra instituição financeira que venha substituí-lo nessa função, contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI;

“Eventos de Recompra Compulsória”: São os eventos previstos na Cláusula 7.1 do Contrato de Cessão, diante de cuja ocorrência a Cedente estará obrigada, de forma solidária, a realizar a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra aplicável, nos termos da Cláusula 7.4 do Contrato de Cessão, observado os prazos de cura aplicáveis em cada uma das hipóteses, e, com exceção das hipóteses elencadas nos itens (i) e (vi) da Cláusula 7.1 do Contrato de Cessão, que implicarão, automaticamente, a obrigação em questão, deverá ser observada a deliberação pelos titulares dos CRI reunidos em AEI;

“Fiadores”: Quando denominados em conjunto, **VIPAR PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 20, Sala 210 - Parte, Barra da Tijuca, CEP 22.640-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.453.978/0001-68, com seus atos constitutivos registrados na JUCERJA sob o NIRE 333.0015693-3, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (*“Vipar Participações”*), **LANSID EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 700, Bloco 6, Sala 140, Barra da Tijuca, CEP 22.640-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.027.888/0001-07, com seus atos constitutivos registrados na JUCERJA sob o NIRE 332.0656717-8, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (*“Lansid Empreendimentos”*), **QUINZE DE SETEMBRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 700, Bloco 6, Sala 140, Barra da Tijuca, CEP 22.640-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.981.202/0001-48, com seus atos constitutivos registrados na JUCERJA sob o NIRE 332.0737685-6, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (*“Quinze de Setembro Empreendimentos”*), **PHIBRA SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida

Visconde de Albuquerque, nº 35, Apartamento 101, Bloco 02, Leblon, CEP 22.450-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 44.608.868/0001-44, com seus atos constitutivos registrados na JUCERJA sob o NIRE 332.1170981-3, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Phibra Logística”), **SURUI ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Fala Amendoeira, nº 890, Barra da Tijuca, CEP 22.793-580, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 25.183.832/0001-11, com seus atos constitutivos registrados na JUCERJA sob o NIRE 336.0036033-1, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Surui Administração”), **STRESA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua México, nº 168, sala 705, Centro, CEP 20.031-143, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 68.663.798/0001-95, com seus atos constitutivos registrados na JUCERJA sob o NIRE 332.0275977-3 (“Stresa Empreendimentos”), **PPIF INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua México, nº 168, 7º andar, Parte, Centro, CEP 20.031-143, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.250.747/0001-78, com seus atos constitutivos registrados na JUCERJA sob o NIRE 332.0983971-3 (“PPIF Investimentos”) e **ALGRANTI E MOURÃO ADVOGADOS ASSOCIADOS.**, sociedade simples, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 110, 35º Andar, Centro, CEP 20.040-003, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.777.180/0001-61, com seu ato constitutivo, conforme alterado, devidamente registrado perante a Seccional do Estado do Rio de Janeiro da Ordem dos Advogados do Brasil, sob o número de Registro de Sociedade 018.654/2005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Algranti e Mourão”).

“Fiança”:

Cada um dos Fiadores compareceu no Contrato de Cessão para prestar garantia fidejussória, renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 364, 365, 368, 821, 824, 827, 829, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil, em garantia de todas as Obrigações Garantidas, observado que a responsabilidade de cada um dos Fiadores deverá ser, sempre, proporcional ao percentual que a sua participação acionária na Cedente representa diante do somatório dos percentuais de participação acionária na Cedente que todos os Fiadores detêm, em conjunto, que representará limite intransponível. Para fins de clareza, nesta data, correspondem aos seguintes percentuais: (a) Vipar Participações, 37,8714% (trinta e sete inteiros e oito mil, setecentos e quatorze décimos de milésimos por cento); (b) Lansid Empreendimentos, 8,3287% (oito inteiros e três mil, duzentos e oitenta e sete décimos de milésimos por cento); (c) Quinze de Setembro Empreendimentos, 9,4650% (nove inteiros e quatro mil, seiscentos e cinquenta décimos de milésimos por cento); (d) Phibra Logística, 5,4427% (cinco inteiros e quatro mil, quatrocentos e vinte e sete décimos de milésimos por cento); (e) Suruí Administração, 12,8965% (doze inteiros e oito mil, novecentos e sessenta e cinco

décimos de milésimos por cento); (f) Stresa Empreendimentos, 18,9414% (dezoito inteiros, nove mil, quatrocentos e quatorze décimos de milésimos por cento); (g) PPIF Investimentos, 1,1836% (um inteiro e mil, oitocentos e trinta e seis décimos de milésimos por cento) e, (h) Algranti e Mourão, 5,8707% (cinco inteiros e oito mil, setecentos e sete décimos de milésimos por cento);

“Fundo de Despesas”:

Fundo que será composto na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do Preço de Cessão e cujos recursos serão utilizados para o pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias da Emissão de responsabilidade do Cedente, até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas;

“Fundo de Reserva”:

Fundo que será composto na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do Preço de Cessão e cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento de eventual inadimplência das Obrigações Garantidas pelo Cedente;

“Garantias”:

A Fiança, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando denominados em conjunto;

“Instituição Custodiante”:

A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cj. 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 0438-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76;

“Instrução CVM nº 476”:

Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;

“Investidores Profissionais”:

São os investidores definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30;

“Investidores Qualificados”:

São os investidores definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30;

“Investimentos Permitidos”:

Os valores recebidos pela Securitizadora decorrentes da integralização do CRI e retidos na Conta do Patrimônio Separado deverão, em até 2 (dois) Dias Úteis, ser aplicados, a critério da Securitizadora, em investimentos de renda fixa, de liquidez diária, podendo ser Títulos de emissão do Tesouro Nacional, Fundos de Investimento com perfil conservador ou certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Itaú-Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, observado que os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais aplicações integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos.

“IPCA”:

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“Juros Remuneratórios”:

Significa os Juros Remuneratórios CRI Sênior e os Juros Remuneratórios CRI Subordinados, quando denominados conjunta e indiscriminadamente, sendo interpretada a aplicabilidade de um ou de outro a depender da classe dos CRI de que se estiver tratando;

“Juros Remuneratórios CRI Sênior”:

A taxa de juros remuneratórios aplicável aos CRI Sênior será de 8,9000% (oito inteiros e nove mil décimos de milésimos por cento) ao ano, calculados conforme previsto na Cláusula Quinta, abaixo;

“Juros Remuneratórios CRI Subordinados”:

A taxa de juros remuneratórios aplicável aos CRI Sênior será de 28,0041% (vinte e oito inteiros e quarenta e um décimos de milésimos por cento) ao ano, calculados conforme previsto na Cláusula Quinta, abaixo;

“Leis Anticorrupção”:

Em conjunto, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), o U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, o UK Bribery Act 2010 e a Lei Federal nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012;

“Lei nº 6.404/76”:

Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações;

“Lei nº 9.514/97”:

Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;

“Lei nº 10.931/04”:

Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;

“Lei 14.195/21”:

Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, que dispõe sobre a Nota Comercial e dá outras providências;

“MDA”:

Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“Obrigações Garantidas”:

A obrigação de pagamento de todas as obrigações, principais e acessórias, relativas ao pagamento (i) dos Créditos Imobiliários, incluindo todos os seus acessórios, atualização monetária, penalidades, excluídos eventuais juros moratórios e multas que venham a ser devidos pelos Adquirentes, as despesas com a excussão das Garantias, honorários advocatícios, os custos ordinários da Operação de

Securitização, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, bem como (ii) de quaisquer obrigações pecuniárias, incorridas para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários nas condições constantes no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação;

“Oferta”:

Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, estando, portanto, automaticamente dispensada a sua oferta de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476;

“Patrimônio Separado”:

O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103: (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste termo de securitização; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste termo de securitização; (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos Certificados de Recebíveis a que estiverem afetados;

“Prazo de Colocação”:

O prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores ou o encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora em conjunto com o Distribuidor, o que ocorrer primeiro;

“Preço de Cessão”:

Significa o valor pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora pagará à Cedente a importância de R\$ 11.369.000,00 (onze milhões, trezentos e sessenta e nove milhões de reais);

“Preço de Cessão Líquido”:

Significa o Preço de Cessão após as deduções e as retenções indicadas no Contrato de Cessão;

“Integralização”:

A integralização dos CRI que ocorrerá na Data de Integralização,

correspondente ao valor do Preço de Cessão, observada a retenção e dedução dos valores indicados no Contrato de Cessão, mediante o atendimento da totalidade das Condições Precedentes;

<u>“Recompra Compulsória”:</u>	Significa a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, que a Cedente estará obrigada a efetuar, nos termos do Contrato de Cessão, de modo total ou parcial, mediante a ocorrência de determinado(s) Evento(s) de Recompra Compulsória;
<u>“Recompra Facultativa”:</u>	Significa a recompra facultativa, parcial ou total, dos Créditos Imobiliários, que a Cedente terá a prerrogativa de efetuar, nos termos da Cláusula 7.3 do Contrato de Cessão;
<u>“Regime Fiduciário”:</u>	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, nos termos do artigo 24 da MP 1.103;
<u>“Resolução CVM nº 17”</u>	Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário.
<u>“Resolução CVM nº 30”:</u>	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; e revoga a Instrução CVM nº 539;
<u>“Resolução CVM nº 60”:</u>	Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços, operações e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539;
<u>“Termo de Securitização”:</u>	Significa o presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 30ª Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários - Companhia Incorporadora do Pontal</i> ”, firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário;
<u>“Titulares dos CRI”:</u>	Os detentores dos CRI;
<u>“Valor de Recompra”:</u>	Em razão da ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória total e/ou parcial, o Cedente ficará obrigado a recomprar a totalidade e/ou parte dos Créditos Imobiliários vincendos, conforme o caso, mediante o pagamento do respectivo valor de recompra, na Conta do Patrimônio Separado, que será equivalente, no caso de Evento de Recompra Compulsória total, à totalidade do saldo devedor dos CRI, acrescido dos valores acessórios, incluindo eventuais despesas e excluindo eventuais juros moratórios e multas, devidos pelo Adquirente e, no caso de Evento de Recompra Compulsória parcial, ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários cabíveis;
<u>“Valor de Recompra Antecipação”:</u>	No caso de Recompra Compulsória Parcial de Créditos Imobiliários decorrentes da quitação integral de determinado(s) Contratos

Imobiliários, o valor de recompra corresponderá ao quociente da divisão dos respectivos Créditos Imobiliários, trazidos a valor presente pela taxa da operação, por 1,3 (um inteiro e três décimos);

“Valor Inicial do Fundo de Despesas”:

O montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais);

“Valor Inicial do Fundo de Reserva”:

O montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”:

O montante de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);

“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”:

O montante de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais);

“Valor Nominal Unitário”:

Os CRI Sênior terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00000000, na Data da Emissão, ao passo que os CRI Subordinados terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00000000, na Data da Emissão; e

“Valor Total da Emissão”:

R\$ 11.369.000,00 (onze milhões, trezentos e sessenta e nove milhões de reais).

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. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação.

CLÁUSULA SEGUNDA - 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, de titularidade da Securitizadora, aos CRI das 1ª e 2ª Séries da 30ª Emissão da Securitizadora, conforme características descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Securitizadora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$ 17.395.283,08 (dezessete milhões, trezentos e noventa e cinco mil, duzentos e trinta e oito reais e oito centavos), na Data de Emissão.

2.2.1. O Regime Fiduciário instituído pela Emissora por meio do presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, por meio da declaração contida no Anexo IV deste Termo de Securitização.

2.2.2. No mais, o presente Termo de Securitização e seus aditamentos deverão ser registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 25 da Medida Provisória nº 1.103.

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

Securitização.

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Securitizadora em virtude dos Créditos Imobiliários, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, estão expressamente vinculados aos CRI por força do 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, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

- (a) constituem Patrimônio Separado, titularizado pela Securitizadora, não se confundindo com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (b) manter-se-ão apartados do patrimônio comum da Securitizadora e de outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis até que se complete o resgate da totalidade dos CRI ou até que sejam preenchidas eventuais condições de liberação parcial que venham a ser previstas neste Termo de Securitização, se for o caso;
- (c) destinam-se 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 (i) emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; (ii) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (iv) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (v) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; (vi) averbações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso e (vii) quaisquer outras despesas incorridas pela Emissora para a realização do patrimônio separado;
- (d) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação;
- (e) encontram-se livres e desembaraçados de todo e quaisquer ônus, bem como não se encontram vinculados à nenhuma outra operação de securitização de créditos imobiliários;
- (f) não são passíveis de constituição de garantias por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI; e
- (g) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão afetados.

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários, foi adquirida pela Emissora por meio do Contrato de Cessão Securitização, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida pelas normas então vigentes.

2.6. Emissão da CCI: As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural pela Cedente e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada junto à Instituição Custodiante, razão pela qual será a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da

Lei nº 10.931/04.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: A arrecadação e administração dos Créditos Imobiliários serão realizadas pelo Agente de Espelhamento, nos termos do Contrato de Espelhamento, cabendo-lhe:

- a) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Locação;
- b) acompanhar o recebimento, pela Securitizadora, de forma direta e exclusiva todos e quaisquer pagamentos que vierem a ser efetuados pelos Devedores por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de eventual indenização;
- c) cobrar, no âmbito judicial e/ou extrajudicial, os Créditos Imobiliários em face dos Devedores, dentro dos prazos e de acordo com os procedimentos previstos nos Contratos Imobiliários.

2.8. Cobrança dos Créditos Imobiliários. A emissão e postagem dos boletos para cobrança bancária das parcelas devidas pelos Adquirentes, inclusive no caso de amortizações extraordinárias ou liquidações antecipadas, bem como o relacionamento e atendimento dos Adquirentes, serão efetuadas pelo Cedente ou por outra sociedade integrante de seu grupo econômico à qual venha a delegar a obrigação.

2.8.1. Substituição da Administração dos Créditos Imobiliários. Será facultado à Securitizadora, a seu exclusivo critério e às expensas do Cedente, a migração dos serviços de cobrança ativa realizado pelo Cedente e/ou pela sociedade integrante de seu grupo econômico à qual vier a delegar a obrigação de cobrança descrita na Cláusula 2.8 acima, conforme cabível, para o Agente de Espelhamento ou para outra empresa que venha a ser indicada pela Securitizadora ("Nova Administradora de Créditos"), nos termos previstos no Contrato de Cessão e no Contrato de Espelhamento.

2.9. Preço de Cessão: O valor a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão e mediante os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão é equivalente ao Preço de Cessão.

2.9.1. O pagamento do Preço de Cessão será realizado nos termos do Contrato de Cessão, após deduzidas as Despesas *Flat* e retidos os valores necessários para composição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, conforme dispõe este Termo de Securitização, observando-se o devido atendimento das respectivas Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Cessão Securitização).

2.10. Ajuste no Preço de Cessão: Sempre que o fluxo dos Créditos Imobiliários não for correspondente ao montante necessário ao pagamento integral, pela Securitizadora, da parcela mensal dos CRI e, além disso, concomitantemente, não houver saldo suficiente no Fundo de Reserva para suprir o montante necessário ao mencionado pagamento integral, o Preço de Cessão será objeto de ajuste nos termos da presente cláusula ("Ajuste do Preço de Cessão").

2.10.1. Em até 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência em relação a cada data de pagamento mensal dos CRI ("Data de Verificação"), a Securitizadora realizará o cálculo do valor de referência ("VR"), de forma a verificar a ocorrência do Ajuste do Preço de Cessão, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VR = (QMM / VA), \text{ onde:}$$

VR = Valor de Referência.

QMM = Quantidade mínima mensal de recursos necessária para o pagamento integral da (i) caso não esteja em curso qualquer inadimplemento, observados os respectivos prazos de cura, a parcela de amortização programada dos CRI, devida no respectivo mês, acrescido de juros remuneratórios, calculados nos termos deste Termo de Securitização, ou, caso esteja em curso qualquer inadimplemento, observados os respectivos prazos de cura, a parcela de amortização programada dos CRI Sênior, devida no respectivo mês, acrescido de juros remuneratórios, calculados nos termos do Termo de Securitização, (ii) recomposição do Fundo de Despesas até o Valor Inicial do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva até o Valor Inicial do Fundo de Reserva, caso tenham sido descumpridos o Valor Mínimo do Fundo de Despesas e/ou o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, conforme aplicável; (iii) valores eventualmente devidos a título de multas e encargos moratórios nos termos do Termo de Securitização, e (iv) eventuais despesas do Patrimônio Separado em aberto, sendo certo que, caso os CRI sejam pagos com mora, deverá ser sempre somado ao valor de pagamento dos CRI a remuneração e encargos moratórios dos CRI devida entre a data estabelecida para o pagamento dos CRI e a data na qual os CRI forem efetivamente pagos.

VA = Valor dos Créditos Imobiliários devidos pelos Adquirentes no Mês de Apuração e pagos na Conta do Patrimônio Separado, calculado nos termos dos Contratos Imobiliários.

Por “Mês de Apuração”, para fins deste instrumento, entende-se: entre o 1º (primeiro) e último dia do mês anterior.

Por “Dia(s) Útil(eis)”, para fins deste instrumento, entende-se: qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.

2.10.2. Caso o VR seja superior a 1 (um), a Cedente estará obrigada a depositar na Conta do Patrimônio Separado o montante em reais correspondente à diferença positiva entre a QMM e o VA, a título de Ajuste do Preço da Cessão, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da notificação da Securitizadora neste sentido (“Parcela Residual”).

2.10.3. Caso o VR seja inferior a 1 (um), desde que esteja cumprida a Razão da Carteira (conforme abaixo definido), até a obtenção do Auto de Conclusão (“*Habite-se*”) do Empreendimento Imobiliário, a Securitizadora restituirá à Cedente, parcela dos Créditos Imobiliários, a título de reajuste do Preço de Cessão Locação, o valor calculado conforme a fórmula abaixo (“Parcela Resolvida da Cessão”). Por outro lado, caso o VR seja inferior a 1 (um), independentemente do cumprimento da Razão da Carteira (conforme abaixo definido), a partir da obtenção do Auto de Conclusão (“*Habite-se*”) do Empreendimento Imobiliário, a Securitizadora direcionará a Parcela Resolvida da Cessão à Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, sempre de modo proporcional entre o volume de emissão de cada uma das séries em relação ao volume total de emissão dos CRI da 1ª e da 2ª Séries, de acordo com a subordinação entre cada série, e necessariamente em uma Data de Pagamento dos CRI, não sendo devido qualquer pagamento, pela Securitizadora, à Cedente.

$$PR = (1 - VR) \times VA$$

onde:

PR = Valor da Parcela Resolvida da Cessão, em virtude da constatação, na Data de Verificação em questão, do implemento do Ajuste do Preço de Cessão;

VR = conforme acima definido; e

VA = Somatório do Valor devido dos Créditos Imobiliários pelos Adquirentes no Mês de Apuração, calculado nos termos dos Contratos Imobiliários e do valor dos Créditos Imobiliários que eventualmente tenha sido objeto de antecipação pelos Adquirentes.

2.10.4. O pagamento da Parcela Resolvida da Cessão, pela Securitizadora à Cedente, deverá ser realizado no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de pagamento dos CRI, em moeda corrente nacional, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções.

2.10.5. Caso o VR seja igual a 1 (um), nenhuma compensação entre a Securitizadora e a Cedente será devida.

2.10.6. Exceto no caso de erro e/ou imprecisão, os cálculos realizados pela Securitizadora nos termos estabelecidos acima serão finais e obrigarão a Cedente ao pagamento da Parcela Residual ou, conforme o caso, obrigarão a Securitizadora ao pagamento da Parcela Resolvida da Cessão.

2.10.7. Em qualquer das hipóteses descritas acima, a Cedente terá direito de regresso contra os Devedores, para dela haver apenas e tão-somente os valores pagos pela Cedente a título de coobrigação pelos Créditos Imobiliários devidos e não pagos pelos Devedores.

2.11. Até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, mensalmente, em cada Data de Verificação, a Securitizadora deverá verificar, com base nos recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, bem como no Relatório de Espelhamento, a razão abaixo descrita ("Razão da Carteira").

$$\frac{\text{Créditos Elegíveis} + \text{Fundo de Reserva}}{\text{Saldo Devedor dos CRI}} > 1,3$$

onde,

- (a) "Créditos Elegíveis": conforme apurado pelo Agente de Espelhamento, no último dia do respectivo mês-calendário, Créditos Imobiliários, trazidos a valor presente pela taxa da operação, sem considerar qualquer atualização monetária (i) que estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus; e (ii) que não contem com qualquer parcela em atraso superior a 30 (trinta) dias;
- (b) "Fundo de Reserva": significa o valor que estiver retido na Conta do Patrimônio Separado a título de Fundo de Reserva no respectivo mês-calendário; e
- (c) "Saldo Devedor dos CRI": significa o saldo devedor dos CRI integralizados após amortização de principal, incorporação de juros a cada período, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme apurado pela Securitizadora no último dia do respectivo mês-calendário.

2.11.1. Caso, em determinada Data de Verificação, seja apurado pela Securitizadora o descumprimento da Razão de Carteira em razão de, conforme indicado no Relatório de Espelhamento, haver Contratos Imobiliários com parcela em aberto ("Contratos Imobiliários Inadimplentes") e/ou Contratos Imobiliários que tenham sido objeto de distrato ("Contratos Imobiliários Distratados"), a Cedente ficará obrigada a, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data do envio de simples notificação à Cedente pelo Agente de

Espelhamento, (i) mediante a necessidade de, nos termos do artigo 18, parágrafo 3º, inciso II da Resolução da CVM nº 60, manter o nível de retenção de risco assumido pela Cedente diante da coobrigação que assumiu nos termos da Cláusula 1.3 do Contrato de Cessão, promover a substituição do Contrato Imobiliário Inadimplente e/ou do Contrato Imobiliário Distratado, conforme aplicável, por outro Contrato Imobiliário que atenda aos Critérios de Elegibilidade (conforme abaixo definido); ou (ii) exclusivamente com relação aos Contratos Imobiliários Distratados, recomprar Créditos Imobiliários em valor correspondente ao saldo devedor do Contrato Imobiliário distratado, conforme aplicável, mediante pagamento do respectivo Valor de Recompra.

2.11.2. Para os fins desta Operação de Securitização, serão considerados “Critérios de Elegibilidade”, quando em conjunto:

- a) A originação do crédito imobiliário, prioritariamente, no Condomínio Grumari ou, sujeito à aprovação prévia em AEI, no empreendimento denominado “*Orla Recreio Condomínio Prainha*”, nos termos da *Escritura de Compra e Venda*, lavrada em 15 de setembro de 2021, no 10º Ofício de Notas do Rio de Janeiro - RJ, livro 7942, folhas 007/011 (“Condomínio Prainha”);
- b) Não apresentar quaisquer parcelas em atraso;
- c) Possuir, pelo menos, 3 (três) parcelas já adimplidas;
- d) Possuir saldo devedor igual ou superior aos Contratos Imobiliários que serão objeto de substituição; e
- e) Validação, pelo Agente de Espelhamento, dos novos créditos imobiliários em relatório emitido em termos satisfatórios aos Titulares dos CRI, de acordo com os itens acima elencados, conforme deliberado em AEI.

2.11.3. A substituição mencionada no item (i) da Cláusula 2.11.1 acima deverá ser formalizada mediante a celebração de aditamento à Escritura de Emissão de CCI, a este Contrato de Cessão e ao Termo de Securitização de modo a providenciar a emissão de cédulas de crédito imobiliárias representativas dos novos créditos imobiliários, formalizar a sua cessão à Securitizadora e vinculá-los a esta Emissão de CRI.

2.11.3.1. As formalizações mencionadas acima deverão ocorrer em até 15 (quinze) dias contados da data de realização da AEI que aprovar os novos créditos imobiliários, estando abrangidos pelo prazo de 60 (sessenta) dias mencionado na Cláusula 2.11.1 acima.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

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

- (a) **Emissão**: A 30ª (trigésima) Emissão de CRI da Securitizadora;
- (b) **Série**: A 1ª (primeira) série (“Primeira Série”) e a 2ª (segunda) série (“Segunda Série”);
- (c) **Quantidade de CRI**: São emitidos 11.368 (onze mil, trezentos e sessenta e oito), sendo 9.095 (nove mil e noventa e cinco) CRI Sênior e 2.274 (dois mil, duzentos e setenta e quatro) CRI Subordinados;

- (d) **Valor Global da Emissão:** A totalidade dos CRI emitidos no âmbito desta Emissão corresponde a R\$ 11.369.000,00 (onze milhões, trezentos e sessenta e nove milhões de reais), sendo R\$ 9.095.000,00 (nove milhões e noventa e cinco mil reais) para os CRI Sênior e R\$ 2.274.000,00 (dois milhões e duzentos e setenta e quatro mil reais) para os CRI Subordinados;
- (e) **Valor Nominal Unitário:** Os CRI Sênior terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00000000, na Data da Emissão, ao passo que os CRI Subordinados terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00000000, na Data da Emissão;
- (f) **Data de Emissão:** A data de emissão dos CRI é o dia 03 de agosto de 2022;
- (g) **Prazo de vencimento:** O prazo total dos CRI será de 1.118 (mil, cento e dezoito) dias, vencendo-se, portanto, em 25 de agosto de 2025;
- (h) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE;
- (i) **Juros Remuneratórios:** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior, conforme o caso, incidirão os Juros Remuneratórios CRI Sênior e sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados, conforme o caso, incidirão os Juros Remuneratórios CRI Subordinados, sendo, em todo caso, com base em um ano base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Base”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.
- (j) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** Ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou Resgate Antecipado Total das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Amortização Programada será paga na Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II deste Termo de Securitização;
- (k) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** Ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou Resgate Antecipado Total das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o pagamento dos Juros Remuneratórios será realizado até a Data de Vencimento, conforme informado no Anexo II deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento de ambas as séries devido em 25 de agosto de 2022;
- (l) **Regime Fiduciário:** Será instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado, nos termos do artigo 24 da MP 1.103;
- (m) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (n) **Local de Emissão:** São Paulo/SP;
- (o) **Cooperação da Emissora:** Não há;
- (p) **Carência:** Não há;
- (q) **Garantias:** Os Créditos Imobiliários são garantidos pela Fiança, pelo Fundo de Despesas e pelo

Fundo de Reserva;

(r) **Forma:** nominal e escritural; e

(s) **Classificação dos CRI:** Conforme disposto no parágrafo sétimo do artigo 6º do Anexo I ao Código ANBIMA, em linha com as Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI e CRA, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

Categoria. Os CRI são da categoria “Residencial”, tendo em vista a categoria do Empreendimento Imobiliário, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI e CRA.

Concentração. Os CRI contam com lastro pulverizado, sendo os Créditos Imobiliários devidos pelos Devedores relacionados neste Termo de Securitização.

Tipo de Segmento. O Empreendimento Imobiliário enquadra-se nos segmentos “Apartamentos ou casas”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI e CRA.

Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários, se enquadrando, portanto, na categoria “Outros”, descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “f” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI e CRA.

3.1 Aprovação societária da Emissora: 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 400/03 quanto para aquelas com esforços restritos de acordo com o rito da Instrução CVM 476/09.

3.2 Destinação de Recursos dos CRI pela Emissora. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para: (i) pagamento de custos iniciais relacionados com a Emissão; (ii) formação do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas e do Valor Inicial do Fundo de Reserva, respectivamente, do Preço de Cessão; e (iii) pagamento à Cedente do valor do Preço de Cessão Líquido dos Créditos Imobiliários.

3.3. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.4. Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de garantia firme de colocação, a ser realizada pelo Distribuidor, tendo como público-alvo Investidores Profissionais.

3.5. A Oferta será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 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 nº 476, devendo ser registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único e do artigo 12 do “Código ANBIMA para Ofertas Públicas”, em vigor desde 06 de maio de 2021 e das normas estabelecidas nas “Regras e Procedimentos para Envio de Informações para a Base de Dados nº 03”, de 11 de novembro de 2019, alterada pela “Regras e Procedimentos nº 04”, de 04 de maio de 2020, com as alterações introduzidas pelas “Regras e Procedimentos Nº 07/21” da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

3.6.1. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI objeto da Oferta serão 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 nº 476, o Distribuidor deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI.

3.6.2. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, ou conforme vier a ser estabelecido em compromisso de investimento, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

- (a) estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e
- (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

3.7. Início da Distribuição dos CRI: O início da distribuição pública dos CRI deverá ser informado pelo Distribuidor à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores e, nos termos do §1º do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, a comunicação de que trata esta Cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 7-A da Instrução CVM nº 476, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

3.8. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, devendo o Distribuidor enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.9. abaixo.

3.9. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, em até 5 (cinco) dias contados do encerramento da Oferta, o Distribuidor deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, e, nos termos do §1º do artigo 8º da Instrução CVM nº 476, a comunicação de que trata esta Cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 8 da Instrução CVM nº 476, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

3.10. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, o Distribuidor deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.9. deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.11. 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 (“Período de Restrição”), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476, observado, ainda, o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476. O prazo de 90 (noventa) dias de restrição de negociação das Notas Comerciais não será aplicável com relação aos CRI que tenham sido subscritos e integralizados no âmbito da garantia firme, nos termos do disposto no artigo 13 da Instrução CVM nº 476. Após o Período de Restrição, observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

3.11.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão 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 nº 400.

3.12. Declarações: Para fins de atender ao disposto nos artigos 10 e 11 da Instrução CVM nº 476, seguem como Anexo III e Anexo V ao presente Termo de Securitização as declarações a serem emitidas pela Emissora, na qualidade de emissora dos CRI e de distribuidor dos CRI. Adicionalmente, consta anexa a declaração a ser firmada pela Instituição Custodiante na forma do Anexo IV em razão da instituição do Regime Fiduciário pela Emissora sobre lastro consistente em Cédulas de Crédito Imobiliário, na forma do art. 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 e artigo 3º, inciso II do Suplemento A da Resolução CVM 60.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de boletim de subscrição pelo Investidor Profissional.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, conforme estabelecido nos Boletins de Subscrição. Os CRI serão integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário, à vista, no ato de subscrição, na Data de Integralização.

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, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador dos CRI com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

CLÁUSULA QUINTA - FORMA DE PAGAMENTO, CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

5.1. Forma de Pagamento dos CRI. A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios serão pagos nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.2. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, aplicado mensalmente, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI, calculado da seguinte forma (“Atualização Monetária”):

$$VNa = VNb \times C,$$

Onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_b = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário conforme o caso, da Data da Primeira Integralização dos CRI, ou da data da última amortização ou incorporação, se houver calculado em reais com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

Onde:

NI_k = valor do número-índice do IPCA/IBGE, divulgado no mês anterior ao da Data de Pagamento, referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Pagamento (“Mês ‘k’”). Por exemplo: para eventual atualização realizada em setembro, será utilizado o número índice referente a julho, divulgado em agosto; e

NI_{k-1} = Valor do número índice do IPCA/IBGE, utilizado no mês imediatamente anterior ao Mês “k”. Exclusivamente para o primeiro período será utilizado o número índice do IPCA/IBGE divulgado dois meses antes ao da Data de Pagamento.

dup = Número de Dias Úteis existente entre (a) para o primeiro Período de Capitalização, a Data da Primeira Integralização dos CRI ou, para os demais Períodos de Capitalização, a última Data de Pagamento (inclusive), o que ocorrer por último, e (b) a data de cálculo (exclusive), sendo “dup” um número inteiro.

dut = Número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento (inclusive) e a Data de Pagamento subsequente (exclusive). Exclusivamente, para a primeira Data de Pagamento dos CRI, no dia 25 de agosto de 2022, será considerado “dut” = 23 (vinte e três) Dias Úteis.

Observações:

- a) Para os fins deste instrumento o termo “Data da Primeira Integralização dos CRI” corresponde a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI;
- b) O número índice do IPCA/IBGE e as projeções de sua variação deverão ser utilizados considerando-se idêntico número de casas decimais, conforme divulgadas pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração; e
- c) O produto obtido com a aplicação da atualização monetária será automaticamente incorporado ao saldo do Valor Nominal Unitário.

5.3. Juros Remuneratórios. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior, conforme o caso, incidirão os Juros Remuneratórios CRI Sênior e sobre o Valor Nominal

Unitário dos CRI Subordinados ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados, conforme o caso, incidirão os Juros Remuneratórios CRI Subordinados, sendo, em todo caso, com base em um ano base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Base”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = Valor unitário da Remuneração devida no final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left\{ \left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}} \right\}$$

Onde:

taxa = 8,9000% (oito inteiros e nove mil décimos de milésimos) no caso dos CRI Sênior e 28,0041% (vinte e oito inteiros e quarenta e um décimos de milésimos) no caso dos CRI Subordinados;

dup = conforme definido acima.

Para os fins deste Termo de Securitização, o termo “Período de Capitalização” significa o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive ou, (ii) na Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

5.3.1. Para fins de cálculo da Remuneração, considera-se “Período de Capitalização” o intervalo de tempo que se inicia a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios (inclusive), e termina na próxima Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios (exclusive), ou na Data de Vencimento, ou na data da liquidação antecipada dos CRI em razão do seu resgate antecipado ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI (exclusive), conforme o caso.

5.3.2. Indisponibilidade do IPCA/IBGE. Se no momento do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, do IPCA/IBGE não estiver disponível, deverá ser observado o seguinte:

(a) será utilizada, em sua substituição, o último IPCA/IBGE divulgado oficialmente até a data do

cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE;

(b) Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA/IBGE por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA/IBGE aos CRI por extinção, proibição legal ou judicial, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI deverão, no prazo de até 05 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos mencionado ou da data de extinção do IPCA/IBGE, ou ainda, da data de impossibilidade de aplicação do IPCA/IBGE por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar AEI para deliberar, em comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, mantendo os mesmos níveis de remuneração do IPCA/IBGE. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, será utilizada, para apuração da Remuneração, o último IPCA/IBGE divulgado oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e/ou os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI;

(c) Caso o IPCA/IBGE volte a ser divulgado antes da realização da AEI prevista acima, referida AEI perderá seu objeto e, portanto, não será realizada. Nesse caso, o IPCA/IBGE, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo;

(d) Caso, na AEI prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI entre a Emissora e os Titulares dos CRI representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação (conforme abaixo definido), ou ainda, caso não haja quórum para deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, a Emissora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade dos CRI, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da AEI prevista acima ou data em que a referida AEI deveria ter sido realizada, ou ainda, na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, será utilizada, para apuração da Remuneração, o último do IPCA/IBGE divulgado oficialmente; e

(e) A aplicação do IPCA/IBGE ou de qualquer Índice Substituto, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

5.4. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.5. Datas de Pagamento: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.6. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo

de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI.

CLÁUSULA SEXTA - RESGATE ANTECIPADO TOTAL E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado: A Emissora deverá promover o resgate antecipado dos CRI ("Resgate Antecipado") na hipótese (i) de Recompra Compulsória total dos Créditos Imobiliários, mediante direcionamento do Valor de Recompra para tanto, nos termos previstos na Cláusula Sétima do Contrato de Cessão, (ii) de Recompra Facultativa total dos Créditos Imobiliários, mediante direcionamento do Valor de Recompra para tanto, conforme aplicável, nos termos previstos na Cláusula 7.3.1 do Contrato de Cessão e/ou (iii) indisponibilidade do IPCA/IBGE, nos termos previstos na Cláusula 5.3.2 acima, sem que haja acordo em AEI sobre o novo índice ("Resgate Antecipado Total").

6.1.1. A Emissora, por sua vez, comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento de Resgate Antecipado dos CRI.

6.1.2. Os recursos decorrentes da Recompra Compulsória total dos Créditos Imobiliários e/ou da Recompra Facultativa total dos Créditos Imobiliários serão integralmente utilizados para o Resgate Antecipado dos CRI.

6.1.3. Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado dos CRI será realizado com o acompanhamento do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI.

6.1.4. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

6.2. Amortização Extraordinária Compulsória. A Emissora deverá promover a amortização extraordinária compulsória dos CRI ("Amortização Extraordinária Compulsória"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário, nas hipóteses (i) de Recompra Compulsória parcial dos Créditos Imobiliários, mediante direcionamento do Valor de Recompra parcial para tanto, nos termos previstos na Cláusula Sétima do Contrato de Cessão, (ii) de Recompra Facultativa parcial dos Créditos Imobiliários, mediante direcionamento do Valor de Recompra para tanto, conforme aplicável, nos termos previstos na Cláusula 7.3 do Contrato de Cessão, (iii) de constatação de Parcela Resolvida da Cessão, pela Securitizadora, **a partir da obtenção** do Auto de Conclusão ("*Habite-se*") do Empreendimento Imobiliário, mediante o direcionamento da Parcela Resolvida da Cessão à Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, sempre de modo proporcional entre o volume de emissão de cada uma das séries em relação ao volume total de emissão dos CRI da 1ª e da 2ª Séries, de acordo com a subordinação entre cada série, e necessariamente em uma Data de Pagamento dos CRI, ou (iv) caso ocorra a quitação integral, de modo antecipado, dos Créditos Imobiliários atinentes a determinado(s) Contrato(s) Imobiliários, mediante o direcionamento do Valor de Recompra Antecipação.

6.2.1. Os recursos decorrentes da Recompra Compulsória parcial dos Créditos Imobiliários e/ou da Recompra Facultativa parcial dos Créditos Imobiliários depositados na Conta do Patrimônio Separado serão integralmente utilizados para a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI.

6.2.2. A Emissora comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento da Amortização Extraordinária Compulsória.

6.2.3. Os valores pagos a título de amortização antecipada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário serão sempre imputados de forma proporcional ao valor das parcelas vincendas de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.

6.2.4. A Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI será realizada observados os procedimentos da B3.

CLÁUSULA SÉTIMA - GARANTIAS

7.1. A Emissão conta com as seguintes garantias, abaixo descritas, nos termos previstos nos respectivos Documentos da Operação, inclusive neste Termo de Securitização.

7.1. Fiança. A Fiança prestada pelos Fiadores no âmbito do Contrato de Cessão em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas.

7.1.1. Caso seja constatada a ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória relacionado a um dos Fiadores, nos termos descritos na Cláusula Sétima do Contrato de Cessão, e desde que respectivo Fiador não detenha, à época, a titularidade de mais que 20% (vinte por cento) das ações emitidas pelo Cedente, o Cedente terá a prerrogativa de, em até 10 (dez) dias corridos, formalizar aditivo a este Contrato de Cessão para que os demais Fiadores se responsabilizem, em proporção estabelecida a exclusivo critério do Cedente, pela proporção das Obrigações Garantidas em relação à qual o Fiador afetado pela ocorrência do Evento de Recompra Compulsória em questão se responsabiliza na presente data.

7.1.2. Caso ocorra, por qualquer motivo, a alteração da participação acionária de qualquer um dos Fiadores na Cedente, considerar-se-ão reajustados os percentuais indicados acima, inclusive para fins de redistribuição da responsabilidade de cada um dos Fiadores remanescentes na hipótese acima.

7.2. Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, ainda, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados ao pagamento das tarifas e despesas descritas no Documentos da Operação de responsabilidade do Cedente.

7.2.1. Caso a Securitizadora verifique, em determinada Data de Verificação, que o montante nele retido perfaz quantia inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, será recomposto até o Valor Inicial do Fundo de Despesas, prioritariamente com recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Imobiliários, e, caso os recursos sejam insuficientes, com recursos próprios do Cedente, a serem transferidos em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação neste sentido, sob pena de ser configurado um Evento de Recompra Compulsória.

7.2.2. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o patrimônio separado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Despesas eventualmente existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os Investimentos Permitidos, que ocorrerão até a data da efetiva transferência dos recursos, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que o Agente Fiduciário emitir o relatório de encerramento (termo de quitação), nos termos e prazos da Cláusula 1.6 do Contrato de Cessão.

7.2.3. Em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

7.3. Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do Preço de Cessão, o Fundo de Reserva, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento de eventual inadimplência das Obrigações Garantidas pelo Cedente.

7.3.1. O Fundo de Reserva deverá ser recomposto pelo Cedente caso seja verificado, pela Securitizadora, em determinada Data de Verificação, que o montante nele retido perfaz quantia inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva. Nesta ocasião, será recomposto até o Valor Inicial do Fundo de Reserva, prioritariamente, com recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Imobiliários, e, caso os recursos sejam insuficientes, com recursos próprios do Cedente, a serem transferidos em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação neste sentido, sob pena de ser configurado um Evento de Recompra Compulsória.

7.3.2. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o patrimônio separado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Reserva existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os Investimentos Permitidos, que ocorrerão até a data da efetiva transferência dos recursos, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que o Agente Fiduciário emitir o relatório de encerramento (termo de quitação), nos termos e prazos da Cláusula 1.6 do Contrato de Cessão.

7.9. Disposições Comuns às Garantias. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos nos Documentos da Operação, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza, salvo se previsto de forma diversa nos demais Documentos da Operação. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se executar as demais.

7.9.1. A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Cedente se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias conforme previsão do Termo de Securitização.

7.9.2. As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação da Obrigações Garantidas.

7.9.3. O presente Termo de Securitização integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para a concessão de financiamento à Cedente no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte das Garantias, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Securitizadora de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Cedente ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação em seu *website*, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

8.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, previsto no artigo 47, III da Resolução CVM 60, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem.

8.2.1. A Emissora declara com base na diligência jurídica realizada pelo assessor legal 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.

8.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora 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, mediante confirmação de posição do investidor junto à B3 ou ao Escriturador, se for o caso, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Cedente e sejam públicas.

8.3.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer e 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 Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que vierem a ser de seu conhecimento, que permitam a antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão Securitização e neste Termo de Securitização, 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 Emissora; (iv) nos termos previstos na MP 1.103 e na Resolução CVM 60, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados, sendo os custos arcados pelo patrimônio separado; (v) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; (vi) preparar e enviar ao Agente Fiduciário o relatório indicado na cláusula 8.2 acima; (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM; (viii) manter contratados, com recursos do Patrimônio Separado, durante a vigência deste Termo de Securitização, funcionários habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e das Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores, com exceção do Agente Fiduciário; (ix) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; (x) comunicar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI; e (xi) após o término de cada exercício social publicar suas demonstrações financeiras

completas e auditadas da Emissora, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes, disponibilizando-as em seu *website* para consulta do Agente Fiduciário e dos investidores.

8.3.2. A substituição dos auditores independentes deverá ser informada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, à B3 e à CVM.

8.4. Relatório Anual: A Emissora 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 nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 90 (noventa) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

8.5. A Emissora obriga-se 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.

8.6. A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (e) os Créditos Imobiliários se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais,

reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

- (h) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (i) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

8.6.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 24 e 25 da MP 1.103, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre as Garantias e sobre a Conta do Patrimônio Separado, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado na Instituição Custodiante e na B3, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

9.1.1. Para os fins do inciso (viii) do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, a Emissora declara, neste ato, que a instituição do Regime Fiduciário abrange, para esta Emissão, os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado, a Fiança, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva.

9.2. Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 26 da MP 1.103, os Créditos Imobiliários, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

9.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, as Garantias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

9.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora 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.

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

auditores externos da Emissora.

9.7. Declarações da Emissora: Para fins do disposto no suplemento à Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (a) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e recebido o de acordo do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias.

9.8. 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 (“Ordem de Pagamentos”):

- (a) Devolução à Cedente de eventuais juros moratórios e multas que tenham sido, indevidamente, pagos à Securitizadora na Conta do Patrimônio Separado, conforme apurado pelo Agente de Espelhamento;
- (b) Despesas do Patrimônio Separado em aberto;
- (c) Recomposição do Fundo de Despesas ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, caso tenha sido verificado, pela Securitizadora, o descumprimento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas;
- (d) Recomposição do Fundo de Reserva ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, caso tenha sido verificado, pela Securitizadora, o descumprimento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva;
- (e) Remuneração e Amortização em atraso dos CRI Sênior, se houver;
- (f) Pagamento dos juros dos CRI Sênior;
- (g) Pagamento da amortização ordinária dos CRI Sênior no respectivo período;
- (h) Caso esteja em curso qualquer inadimplemento no âmbito desta Emissão, observados os respectivos prazos de cura, independentemente da obtenção do Auto de Conclusão (“*Habite-se*”) do Empreendimento Imobiliário, direcionamento da Parcela Resolvida da Cessão (conforme abaixo definido), caso constatada, à Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI da 1ª Série, exclusivamente;
- (i) Caso não esteja em curso qualquer inadimplemento no âmbito desta Emissão, observados os respectivos prazos de cura, Remuneração e Amortização em atraso dos CRI Subordinados, se houver;
- (j) Caso não tenha sido verificada qualquer inadimplência no âmbito desta Emissão, observados os respectivos prazos de cura, o pagamento dos juros dos CRI Subordinados;
- (k) Caso esteja em curso qualquer inadimplemento no âmbito desta Emissão, observados os respectivos prazos de cura, o pagamento da amortização ordinária dos CRI Subordinados no respectivo período; e
- (l) Caso não esteja em curso qualquer inadimplemento no âmbito desta Emissão, observados os respectivos prazos de cura, até a obtenção do Auto de Conclusão (“*Habite-se*”) do Empreendimento Imobiliário, restituição ao Cedente da Parcela Resolvida da Cessão, a título de Ajuste do Preço de Cessão, caso aplicável, o que deverá ocorrer em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Data de Pagamento dos CRI; ou
- (m) Caso não esteja em curso qualquer inadimplemento no âmbito desta Emissão, observados os respectivos prazos de cura, após a obtenção do Auto de Conclusão (“*Habite-se*”) do Empreendimento Imobiliário, direcionamento da Parcela Resolvida da Cessão, caso constatada, à Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, sempre de modo proporcional entre o volume de emissão de cada uma das séries em relação ao

volume total de emissão dos CRI da 1ª e da 2ª Séries, de acordo com a subordinação entre cada série, e necessariamente em uma Data de Pagamento dos CRI.

9.8.1. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, com o recebimento do relatório de encerramento conferido pelo Agente Fiduciário tão logo os Créditos Imobiliários sejam satisfeitos aos Titulares de CRI e emissão do termo de quitação pela Securitizadora, a Emissora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva existente na Conta do Patrimônio Separado, para a Conta de Livre Movimentação, nos termos e prazos previstos no Contrato de Cessão.

9.9. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora 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.

9.9.1. 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 Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

9.9.2. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 29 da Medida Provisória nº 1.103/2022.

9.10. Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, deverão ser observados os §§ 5º e 6º do artigo 29 da Medida Provisória nº 1.103/2022. Gestão de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, serão geridos pela Emissora, sendo que o resultado obtido pela eficiência e gestão dos Créditos Imobiliários adquiridos pela Emissora para posterior vinculação ao Patrimônio Separado, serão atribuídos à Emissora. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da Conta do Patrimônio Separado pertencerão com exclusividade à Emissora, na forma autorizada pelo artigo 22 da Resolução CVM 60.

9.11. Investimentos Permitidos: Quaisquer valores depositados ou mantidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

9.11.1. A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, salvo aqueles decorrentes de dolo ou culpa da Securitizadora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes.

9.12.2. A Cláusula 9.11.1 acima não se aplica às hipóteses em que eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas constatados no âmbito dos Investimentos Permitidos decorram do descumprimento, pela Securitizadora, do prazo de 2 (dois) Dias Úteis indicado na definição de “Investimentos Permitidos”, que configurará, para os fins deste Termo, demora no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, caso em que a Securitizadora será responsabilizada pelos ônus mencionados nesta Cláusula, inclusive quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

9.12.3. Correrão por conta do Cedente, com recursos do Patrimônio Separado, todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos.

9.12.4. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora ao Cedente, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, tributos estes que serão arcados com os recursos do Patrimônio Separado, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora.

9.13. A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI em Circulação;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora; ou
- (iii) em qualquer outra hipótese deliberada pela AEI, desde que sejam devidamente quitados todos os valores a ela devidos até o momento e conte com a concordância da Securitizadora.

9.13.1 Na hipótese prevista no item (i) acima, cabe ao Agente Fiduciário convocar assembleia de investidores para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

9.13.2. Na hipótese previstas nos itens (ii) e (iii) acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a substituição da Securitizadora, com vistas à contratação de nova companhia securitizadora, substancialmente, nas mesmas bases financeiras de remuneração da Securitizadora, ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma da Cláusula Décima Primeira deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17, conforme consta no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (c) 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 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17;
- (d) prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VII;
- (e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (f) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;
- (g) não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Cedente que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (h) não desempenhar qualquer outra função ou outros serviços para a presente Emissão;
- (i) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias, bem como o registro necessários à formalização e/ou constituição das Garantias, na medida em que estiverem completamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames existentes e forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Cartórios de Títulos e Documentos competentes e dos atos societários quando do registro nas juntas comerciais competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação.

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

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) 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 Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar, conforme o caso, a Emissora e/ou as garantidoras, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador dos CRI;
- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10 deste Termo de Securitização;
- (i) 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;

- (j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k) 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;
- (l) 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 Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m) comunicar os Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de 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 Emissora, indicando as consequências e as providências que pretende tomar a respeito do assunto para os Titulares dos CRI;
- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) fornecer à Emissora nos termos do §1º do artigo 31 da MP 1.103, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, relatório de encerramento (termo de quitação), que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 17 da MP 1.103;
- (r) convocar, quando necessário, a AEI, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;
- (s) comparecer à AEI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- (u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17.

10.3.1. 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.

10.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, 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) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinta) 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 as demais nos anuais subsequentes até o resgate total dos CRI. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada serão devidas 2 parcelas do item “ii” 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 pela Cedente, 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 da Cedente e do Agente Fiduciário 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 Cedente assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

10.4.1. 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 05 (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.

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

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

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

10.4.5. Adicionalmente, a Cedente e, em caso de inadimplência 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 impossibilidade para custeio de tais despesas pelo Patrimônio Separado, 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 empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE.

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

10.4.7. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima, e por não existirem recursos no Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento, 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, 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 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, pelo Agente Fiduciário, 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.

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

10.4.9. Caso o Agente Fiduciário ou qualquer prestador de serviço venha a exercer cobrança de valores intempestivamente, não será devido pela Emissora nenhum acréscimo a título de Encargos Moratórios, multa, atualização monetária ou a qualquer outro título, desde que pago na nova data acordada. Não serão exigíveis nem devidos pelo Patrimônio Separado ou pela Emissora os valores cobrados intempestivamente a título de prestação de serviço após o Resgate Antecipado dos CRI ou após a Data de Vencimento do CRI, sendo certo que a Emissora não se responsabilizará, em nenhuma hipótese, pelo ressarcimento de tais valores.

10.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, AEI para que seja eleito o novo agente fiduciário. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

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

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em AEI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto da maioria dos CRI em circulação; ou
- (c) por deliberação em AEI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos neste termo de securitização e na regulamentação aplicável.

10.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.7 e da Cláusula 10.8 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.8. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

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

10.10. 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 Termo de Securitização, 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 AEI.

10.11. Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

10.12. Presunção de Veracidade: Caberá à Cedente e à Emissora, conforme o caso, a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração.

10.13. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO PELO AGENTE

FIDUCIÁRIO

11.1. Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora, ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 11.3 abaixo, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado. Caso os Créditos Imobiliários encontrem-se inadimplentes, e tenha sido decretado o seu vencimento antecipado, o Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado, promovendo a excussão das Garantias até o integral resgate dos CRI.

11.2. Convocação da Assembleia Especial de Investidores: Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores, com antecedência de 15 (quinze) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova securitizadora. A Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, na forma prevista da Medida Provisória nº 1.103/2022.

11.2.1. Forma de Convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

11.2.2. Quórum de Deliberação. Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

11.2.3. Objeto de Deliberação. A Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.2.4. Liquidação do Patrimônio Separado. Neste cenário, 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 caso (i) a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.3. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da AEI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para administrá-lo:

(a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; ou

(b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado do respectivo inadimplemento.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

12.1 Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, de forma presencial, ou à distância, conforme autorizado pela Resolução CVM 60 e, no que couber a Resolução CVM 81, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, de forma presencial, ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

12.2 Competência da AEI: Compete privativamente à AEI deliberar sobre:

- I - as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- II - alterações no instrumento de emissão, ressalvado o quanto disposto no item 12.2.2. abaixo;
- III - destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e
- IV - qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: a) a realização de aporte de capital por parte dos investidores; b) a dação em pagamento aos investidores dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão dos ativos componentes do patrimônio separado; ou d) a transferência da administração do patrimônio separado para outra companhia securitizadora ou para o agente fiduciário, se for o caso.

12.2.1. As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a AEI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

12.2.2. O presente Termo poderá ser alterado independentemente de deliberação de AEI sempre que tal alteração: a) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, e demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; b) decorrer da substituição de direitos creditórios pela Emissora nas hipóteses previstas neste Termo; c) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; d) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste termo; ou e) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

12.2. Convocação: A AEI poderá ser convocada pelo (i) Agente Fiduciário, (ii) pela Emissora, ou (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Forma de Convocação: A convocação da AEI será encaminhada pela Securitizadora a cada investidor e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

12.3.1. A convocação mencionada acima implica o envio do edital referente à respectiva AEI (a) pela

Securitizadora, a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes do respectivo Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação e (b) na mesma data, ao Agente Fiduciário.

12.3.2. Os envios e a disponibilização acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que, não havendo quórum para instalação em primeira convocação, deverá ser realizada uma única nova publicação para a instalação em segunda convocação.

12.3.3. Nos termos da Resolução CVM nº 60/21, os editais de convocação das AEI, 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/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 23 da Medida Provisória.

12.4. Antecedência e conteúdo da Convocação: Ressalvada a Assembleia Especial de Investidores convocada para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova Securitizadora, na hipótese em que este assuma transitoriamente o Patrimônio Separado nos termos previstos neste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores dos CRI mediante edital publicado na forma da Cláusula Quinze deste Termo de Securitização, com, pelo menos, 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização e conterá: (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, (ii) as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital (iii) a ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas; e (iv) indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia. O conteúdo da convocação pode ser divulgado de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

12.5. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após a definição da orientação pelos Titulares dos CRI em AEI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da AEI, ou não haja quórum de deliberação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

12.7. Instalação: A AEI se instalará, em primeira ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número de investidores.

12.8. Presidência: A presidência da AEI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presente; (ii) ao Agente Fiduciário; ou (iii) à Emissora.

12.9. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas AEI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Somente podem votar na AEI os investidores detentores de títulos de securitização na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

12.9.1. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em AEI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da AEI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

12.9.2. Caso os Titulares dos CRI possam participar da AEI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na AEI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a AEI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

12.9.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da AEI, a Emissora deverá 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 dos Titulares dos CRI.

12.10. Impedimento de voto: Não podem votar na AEI: (i) os prestadores de serviços da Emissão, incluindo a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no tocante à matéria em deliberação, ressalvadas as hipóteses em que os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv), ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais investidores presentes à AEI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

12.11. Quóruns: Os quóruns de deliberação das AEI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução 60 CVM, se aplicável.

12.12. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização, todas as deliberações serão tomadas, pela maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na respectiva AEI.

12.13. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, as propostas de alterações feitas ou apresentadas pela Emissora em relação: (i) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) à Data de Vencimento Final; (iv) às Hipóteses de Vencimento Antecipado; (v) aos Créditos Imobiliários, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (vi) às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; (vii) aos quóruns de deliberação das AEI; (viii)

realização de qualquer Resgate Antecipado dos CRI; (ix) qualquer alteração das previsões referentes à Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI; e (x) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Cedente (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas na AEI por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

12.14. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente convocada a AEI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60.

12.15. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas AEI, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução 60 CVM, se aplicável.

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

12.17. Consulta formal: Além das deliberações tomadas em AEI, é facultado à Emissora tomar as deliberações dos investidores mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos investidores, observada, nessa hipótese, o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

12.18. Atas da AEI e encaminhamento para a CVM: As atas lavradas das AEI deverão indicar quantas aprovações, rejeições e abstenções cada deliberação recebeu e devem ser encaminhadas à CVM via Fundos.net, e publicadas no *website* da Emissora.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), observado que:

- (a) A remuneração será paga sempre anualmente, sendo a primeira parcela será devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro;
- (b) As parcelas serão reajustadas anualmente pela variação 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;
- (c) A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa

que será calculada *pro rata die*;

(d) A remuneração será acrescida de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento; e

(e) Não estão inclusos na remuneração acima os custos de atividades extraordinárias tais como: (i) de reestruturação da Oferta Restrita e dos CRI; (ii) a realização de AEI; (iii) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; (iv) realização de notificações de quaisquer partes e/ou do devedor dos CRI, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta, de forma que, para a realização desta atividades descritas nos itens acima; (v) a elaboração de cálculos de garantias e/ou para cobertura de inadimplemento e/ou para reestruturação do lastro ou da garantia, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("Remuneração Independente"), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Securitizadora, e estará limitada ao montante máximo de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por demanda mensal que nos for direcionada. A Cedente também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal; (v) a realização de cálculo e providências financeiras para solicitação de liquidação antecipada dos CRI, integral ou parcial; (vi) arcar com custos relacionados a emissão da carta de titularidade da CETIP; (vii) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive mas não exclusivamente de auditoria do patrimônio separado. Os valores aqui indicados deverão ser pagos líquidos de impostos, taxas e/ou tributos, e deverão ser corrigidos mensalmente pelo IGPM/FGV a partir da data deste Termo de Securitização; e

(f) Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora serão suportados pela Cedente, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Cedente sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*). Sobre os valores em atraso devidos pela Cedente à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

13.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento da obrigação de seu pagamento pela Cedente:

- (a) as despesas com o acompanhamento, a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive os referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o auditor independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas

para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;

- (c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (d) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (e) 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, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (f) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, registro, custódia, escrituração e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando, (a) as despesas com sistema de processamento de dados, (b) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (c) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (d) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (e) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e (f) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora e/ou Agente Fiduciário e/ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na AEI prevista no Termo de Securitização, na hipótese em que esses venham a assumir a sua administração, conforme o caso. Tais despesas deverão ser razoavelmente incorridas e comprovadas, conforme o caso;
- (g) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do auditor independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração das demonstrações financeiras auditadas do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor;
- (h) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização;
- (i) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (j) a remuneração devida ao Custodiante, Escriturador das Notas Comerciais, Escriturador dos CRI, Agente Fiduciário, contador do Patrimônio Separado, auditor do Patrimônio Separado e qualquer outro prestador contratado pela Emissora no âmbito da Emissão;
- (k) as despesas referentes à manutenção da Conta do Patrimônio Separado;
- (l) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos os CRI;

- (m) despesas acima, de responsabilidade da Cedente, que não tenham sido pagas por esta; e
- (n) quaisquer outras despesas assumidas pela Emissora no âmbito da Emissão, ou necessária para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias.

13.2.1. Remuneração Custodiante. A remuneração da Instituição Custodiante é composta da seguinte forma: (a) Implantação e Registro da CCI no sistema da B3 de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI; e (b) Custódia da Escritura de Emissão de CCI: parcelas anuais de R\$ 8.000,00 (oito mil) reajustadas pela variação acumulada do IPCA, sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI, ou até 30 (trinta) dias contados da presente data, o que ocorrer primeiro, ambas acrescidas de impostos, e as demais parcelas deverão ser pagas no mesmo dia dos anos subsequentes.

13.3. Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 13.1. e 13.2. acima, e tais despesas não sejam pagas pela Cedente, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, mediante aporte de recursos ao Patrimônio Separado, sem prejuízo do direito ao reembolso dos Titulares dos CRI, pela Cedente, pelas despesas efetivamente suportadas pelos Titulares dos CRI, caso aplicável. Os aportes deverão ser feitos na proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido mediante notificação dos titulares dos CRI, que pode ser feita por e-mail.

13.3.1. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra eventual obrigação de realização de aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses bem como a fazer frente ao pagamento das despesas da Emissão, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tais obrigações, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas independente da realização/aprovação em AEI.

13.3.2. Caso o Patrimônio Separado não tenha recursos suficientes para arcar com as despesas da Emissão incluindo, mas não se limitando, aos prestadores de serviços da Emissão, o que será constatado pela Emissora enquanto administradora do Patrimônio Separado, poderá ser realizada AEI para deliberar sobre a emissão de nova série de CRI no âmbito da Emissão, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

13.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nos itens 13.1., 13.2. e 13.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

13.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e

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

13.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 13.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário e/ou da Emissora, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário e/ou da Emissora na hipótese de inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

13.5. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários incorridos pela Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a remuneração adicional pelo trabalho de profissionais da Emissora, Agente Fiduciário dedicados a tais atividades, ou de profissionais que venham a ser contratados para tais atividades, deverão ser arcados pela Cedente.

13.6. Recursos após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado com a outorga da respectiva quitação pelo Agente Fiduciário, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de Créditos Imobiliários, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Cedente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Tratamento Tributário Aplicável aos investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

14.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo

65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

14.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país

de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

14.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

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 na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 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 e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. 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 operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. 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% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

15.1 Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), assim como as convocações para as AEI serão publicados pela Emissora no seu *website* (<https://virgo.inc/>) imediatamente após a realização ou a ocorrência do ato a ser divulgado, observados, conforme cabível, o parágrafo 5º do artigo 44, o artigo 45 e a alínea "b" do artigo 46 da Resolução CVM nº 60, assim como a MP 1.103, devendo a Securitizadora avisar o *Agente Fiduciário* acerca da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

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

15.3 As publicações das Assembleias Gerais serão realizadas na forma da cláusula 12 acima e conforme previsto neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante em até 3 (três) Dias Úteis, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo IV a este Termo de Securitização. Além disso, o Termo de Securitização também será levado a registro perante a B3.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - NOTIFICAÇÕES

17.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Securitizadora

VIRGO COMPANHIA SECURITIZADORA

Rua Tabapuã nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi CEP 01455-000 - São Paulo - SP

At.: Departamentos de Gestão, Jurídico e Monitoramento

Telefone: 11 3320-7474

E-mail: gestao@virgo.inc / juridico@virgo.inc / monitoramento@virgo.inc

Para o Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13ª andar, sala 132 (parte)

CEP 04534-004 - São Paulo - SP

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

Telefone: (21) 3514-0000

Correio eletrônico: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (este último para preço unitário do ativo)

17.2. 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 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). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - RISCOS

18.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

(a) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento dos Créditos Imobiliários: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários relacionados aos Contratos de Locação, e vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos

montantes devidos depende do cumprimento total, pelos Devedores, de suas obrigações assumidas nos Contratos de Locação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos adversos em relação ao pagamento pelos Devedores poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora;

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora 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, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI;

(c) 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;

(d) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora 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 poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em AEI, 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 Emissora perante os Titulares dos CRI;

(e) Risco de Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora 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 CRI;

(f) Recente Publicação do Marco Legal da Securitização: Em razão da recente publicação da MP 1.103, o governo federal ratificou toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão. Entretanto, a MP 1.103 ainda não foi convertida em Lei, e, 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;

(g) Risco 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 companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente;

- (h) Risco Tributário: A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, poderá obrigar a Emissora e/ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;
- (i) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta: A Oferta, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de forma que as informações prestadas pela Cedente, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Distribuidor não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- (j) Risco de Recompra Compulsória: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Recompra Compulsória. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;
- (k) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita aos recursos existentes no Patrimônio Separado, caso tais recursos sejam insuficientes 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 na Conta do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização;
- (l) Risco de ausência de Quórum para deliberação em AEI: Determinadas deliberações no âmbito da AEI 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;
- (m) Risco do Quórum de Deliberação em AEI: As deliberações a serem tomadas em AEI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em AEI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em AEI, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses;
- (n) A integralização dos CRI depende da implementação de Condições Precedentes de Integralização, que podem não se verificar: A integralização dos CRI depende da verificação e implemento de Condições Precedentes de Integralização. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das Condições Precedentes de Integralização dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização e, portanto, o aperfeiçoamento dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI;
- (o) Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. O Coronavírus (COVID-19), bem como eventual surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo: (i) pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão em epígrafe; (ii) poderão ser apresentadas entraves no âmbito do mercado secundário em relação aos CRI; (iii) poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, a Cedente e o resultado de suas operações, incluindo em relação às aplicações financeiras; (iv) podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a

prejudicar as operações, receitas e desempenho da Cedente. Assim sendo, por mais que as práticas de governança da Emissora tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição, formalização, excussão e execução de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, outrossim, poderá haver morosidade para as práticas de eventuais outros atos de constituição de mora via cartórios, atos de execução ou excussão administrativa e judicial de garantias e títulos de dívida, isso em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento como, exemplificativamente, o ato expedido pelo Conselho Nacional de Justiça, de acordo com o Provimento nº 94 de 28 de março de 2020, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. De se ressaltar que as medidas para enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional adotados pela Emissora e aqueles retro anunciados que expõem novos Fatores de Risco à Emissão, estão em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, bem como de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (Internacional Health Regulation da World Health Organization);

(p) Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros;

(q) Riscos relativos à execução das Garantias: A impontualidade ou o inadimplemento relativo aos Créditos Imobiliários poderá levar à necessidade de execução das Garantias. Não é possível assegurar que a execução das Garantias assegurará o pagamento integral e tempestivo dos CRI. É possível que os procedimentos de execução das garantias possam ter custo elevado (em razão de custos com advogados, procedimentos de publicação de editais, eventuais custos judiciais para propositura e acompanhamento de ações judiciais, entre outros) ou tenham seu prazo estendido de forma excessiva (em razão, por exemplo, de eventuais questionamentos relacionados à legalidade do procedimento, da dificuldade de intimação dos devedores, não alienação de bens em leilão, entre outros). O atraso na excussão das garantias poderá representar perda financeira aos titulares dos CRI, relativamente não apenas à frustração da percepção da remuneração contratada, mas também na incidência de custos adicionais;

(r) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi realizada entre os meses de fevereiro de 2022 a julho de 2022 na ocasião e para os fins da presente Emissão, nos termos contratados, com escopo limitado a determinados aspectos, tendo sido objeto da diligência a análise do Cedente, dos Fiadores, da CCISA67 Incorporadora e do Empreendimento Imobiliário. A *due diligence* teve seu escopo limitado, de acordo com as informações acima e o relatório de auditoria elaborado pelo assessor legal, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, que revelem contingências não informadas afetem negativamente os CRI;

(s) Risco relacionado a determinadas obrigações assumidas pelo Cedente perante o Município do Rio de Janeiro: Conforme Despacho de 06.11.2020 da IH/SUBH/CGIT/CLPS/GAU, fls. 18 e Projeto Orientador da Urbanização fls.19 do processo nº 06/700.250/2020, o Cedente deverá promover a urbanização de determinados logradouros, observado que a inadimplência dessa obrigação implicará a não concessão do

"Habite-se" para qualquer edificação construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão;

(t) Risco relacionado à eventual necessidade de depósito dos Créditos Imobiliários em conta corrente que não integra o Patrimônio Separado: No contexto da formalização da *Escritura de Compra e Venda* lavrada em 30 de outubro de 2020, no 4º Ofício de Niterói - RJ, livro 1317, folhas 181/184, tendo o pagamento do preço de aquisição do Empreendimento Imobiliário pela CCISA67 sido realizado mediante a entrega de 01 (uma) nota promissória em caráter *pro soluto* ("Nota Promissória Grumari"), é possível que o Cedente venha a ser compelido a fazer com que os Créditos Imobiliários que devem ser pagos pelos devedores sejam depositados em conta corrente distinta da Conta do Patrimônio Separado, o que, nos termos da Cláusula 2.1.2 e 7.1, "ii" do Contrato de Cessão, implicaria a configuração de Evento de Recompra Compulsória Total e, por conseguinte, hipótese de Resgate Antecipado Total dos CRI;

(u) Risco relacionado à Amortização Extraordinária Compulsória exclusiva dos CRI da 1ª Série: Conforme indicado na Ordem de Pagamentos, caso esteja em curso qualquer inadimplemento no âmbito desta Emissão, observados os respectivos prazos de cura, independentemente da obtenção do Auto de Conclusão ("*Habite-se*") do Empreendimento Imobiliário, direcionamento da Parcela Resolvida da Cessão, caso constatada, à Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI da 1ª Série, exclusivamente, o que pode implicar, diante de eventual insuficiência do fluxo dos Créditos Imobiliários para fazer frente ao pagamento dos CRI, a necessidade de acionar a coobrigação do Cedente, assumida no Contrato de Cessão, ou a Fiança;

(v) 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.

CLAUSULA DÉCIMA NONA - DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. 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 Emissora, 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 Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou preCedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

19.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora 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.

19.4. A Emissora e o Agente Fiduciário 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.

19.5. 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.

19.6. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

19.7. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderá ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 (“Lei 13.874/19”), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.200-2”), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 (“Decreto 10.278/20”), e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital nos padrões ICP-Brasil capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

20.1. Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco por agência de rating, sendo dispensada a elaboração e atualização de relatório de rating.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - FORO

21.1. Foro: A Emissora 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.

21.2. Execução Específica: A Emissora 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 Novo Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado de forma digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 03 de agosto de 2022.

(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)



(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 30ª Emissão, da Virgo Companhia Securitizadora de Certificados de Recebíveis, celebrado em 03 de agosto de 2022.)

VIRGO COMPANHIA SECURITIZADORA
Securitizadora

Nome: Pedro Paulo Oliveira de Moraes
CPF: 222.043.388-93
Cargo: Diretor de Operações

Nome: Luisa Herkenhoff Mis
CPF: 122.277.507-74
Cargo: Procuradora

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

Nome: Nilson Raposo Leite
CPF: 011.155.984-73

Nome: Bianca Galdino Batistela
CPF: 090.766.477-63

TESTEMUNHAS:

Nome: Vinicius Aguiar Machado
CPF: 438.330.998-44
RG: 37.386.077-8

Nome: Sophia Cesar de Almeida Ribeiro
CPF: 071.626.656-32
RG: 14.847-194

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 30ª EMISSÃO, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO - COMPANHIA INCORPORADORA DO PONTAL, CELEBRADO EM 03 DE AGOSTO DE 2022

Características dos Créditos Imobiliários comuns a todas as CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 03 de agosto de 2022	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	Conforme Anexo I -B abaixo	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob nº 08.769.451/0001-08;					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cj. 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 0438-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76;					
3. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: Contratos Imobiliários individualizados no Anexo I-B					
4. IMÓVEL: Empreendimento “Orla Recreio - Grumari”, localizado na Rua Zelio Valverde, nº 395, no bairro Recreio dos Bandeirantes, na cidade do Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro, CEP 22.795-026, objeto da matrícula nº 458.903 do 9º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.					
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ATUAIS: individualizados no Anexo I-B					
8. IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ATUAIS: individualizados no Anexo I-B					
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO					
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL			individualizados no Anexo I-B		
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA			INCC-DI;		
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS			Não há		
7.4. ENCARGOS MORATÓRIOS			(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.		
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO			São Paulo, SP		

Características dos Créditos Imobiliários específicas de cada CCI

Número	Unidade	Devedor	CNPJ / CPF	Nome do Contrato	Data ECV	Seguro	Juros Contrato	Valor Imóvel	Data Inicial	Data Vencimento	Valor da CCI
1	103BLOCO 5	Henrique Cesar Ibipina	396.008.153-72	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÉUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	10/06/2021	Sim	12%a.a	R\$ 381.329,28	10/06/2021	10/07/2024	R\$ 362.282,33
2	103BLOCO 6	Gicelma Viana Matos	022.972.881-23	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÉUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	09/07/2021	Sim	12%a.a	R\$ 382.964,04	09/07/2021	10/08/2024	R\$ 312.922,83
3	104BLOCO 4	Cleyton Lima Dias	087.240.687-30	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÉUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	10/02/2021	Sim	12%a.a	R\$ 381.444,00	17/02/2021	10/03/2024	R\$ 402.159,75
4	104BLOCO 5	Faustino Duarte	633.267.367-20	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÉUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	21/07/2021	Sim	12%a.a	R\$ 411.051,32	27/07/2021	10/08/2024	R\$ 330.669,63
5	111BLOCO 4	Jacques Douglas Souza Leite,	042.475.847-40	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÉUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	21/02/2022	Sim	12%a.a	R\$ 442.494,12	21/02/2022	10/03/2025	R\$ 435.845,20

6	203BLOCO 4	Ana Virgínia Santos de Souza	016.562.817-08	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	29/01/2021	Sim	12%a.a	R\$ 382.055,84	29/01/2021	29/02/2024	R\$ 400.013,98
7	203BLOCO 5	Guilherme Siqueira da Silva	175.756.907-35	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	30/06/2021	Sim	12%a.a	R\$ 385.296,68	30/06/2021	10/07/2024	R\$ 378.748,36
8	203BLOCO 6	Milena Zanotti Venturini	325.358.878-51	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	23/07/2021	Sim	12%a.a	R\$ 429.817,60	23/07/2021	10/08/2024	R\$ 411.897,77
9	204BLOCO 4	Vinicius Lourenço Bardi	136.565.347-13	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	19/02/2021	Sim	12%a.a	R\$ 382.400,00	19/02/2021	10/03/2024	R\$ 335.616,52
10	204BLOCO 5	Sonia Maria Oliveira Braz Tavares	605.248.807-78	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	16/07/2021	Sim	12%a.a	R\$ 393.288,84	16/07/2021	10/08/2024	R\$ 342.297,80
11	204BLOCO 6	Valeska Barboteu Penha	078.645.767-88	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	21/07/2021	Sim	12%a.a	R\$ 443.392,80	21/07/2021	10/08/2024	R\$ 442.460,52

12	211BLOCO 4	Bruno Costa Lima Rossato	115.996.037-21	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	20/09/2021	Sim	12%a.a	R\$ 454.960,40	20/09/2021	10/11/2024	R\$ 444.472,99
13	211BLOCO 5	Laercio Ricardo Barbosa Duarte	024.158.437-09	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	08/09/2021	Sim	12%a.a	R\$ 454.960,40	08/09/2021	10/10/2024	R\$ 427.631,54
14	212BLOCO 4	Paulo Cesar Santos da Silva	006.145.917-83	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	30/03/2021	Sim	12%a.a	R\$ 450.467,20	30/03/2021	10/04/2024	R\$ 480.047,83
15	212BLOCO 6	Susana Maria Peixoto da Cunha	242.448.228-44	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	21/02/2022	Sim	12%a.a	R\$ 447.252,00	21/02/2022	10/03/2025	R\$ 446.927,91
16	303BLOCO 4	Nicolau Reginaldo Ferreira Aguiar	920.551.097-15	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	30/01/2021	Sim	12%a.a	R\$ 393.886,34	30/01/2021	29/02/2024	R\$ 409.624,42
17	304BLOCO 4	Carlos Leandro de Souza	083.569.817-35	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	04/05/2021	Sim	12%a.a	R\$ 397.160,64	04/05/2021	10/05/2024	R\$ 398.965,20

18	304BLOCO 5	Rosiane Aparecida Barbosa Pinheiro	029.281.967-65	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	08/07/2021	Sim	12%a.a	R\$ 397.160,64	08/07/2021	10/08/2024	R\$ 390.889,52
19	304BLOCO 6	Eli Ferreira Alves Junior	070.934.197-04	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	09/07/2021	Sim	12%a.a	R\$ 403.011,36	09/07/2021	10/08/2024	R\$ 211.538,18
20	311BLOCO 4	Eneas Figueiredo	104.874.537-60	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	17/06/2021	Sim	12%a.a	R\$ 436.480,92	17/06/2021	10/07/2024	R\$ 441.749,34
21	311BLOCO 5	Carlos Jose da Silva	977.484.557-91	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	28/01/2022	Sim	12%a.a	R\$ 452.963,00	31/01/2022	10/02/2025	R\$ 439.602,84
22	311BLOCO 6	Aleudes Goncalves Souza Silva	817.187.057-00	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	30/01/2021	Sim	12%a.a	R\$ 450.121,13	30/01/2021	10/02/2024	R\$ 433.854,51
23	312BLOCO 4	Dalvo José De Quadros Otero	568.146.150-53	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	29/01/2021	Sim	12%a.a	R\$ 434.980,00	08/02/2021	03/03/2024	R\$ 460.099,09

24	403BLOCO 4	Claudia da Silva Marques	765.810.127-34	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	12/02/2021	Sim	12%a.a	R\$ 409.968,17	17/02/2021	10/03/2024	R\$ 427.559,81
25	403BLOCO 5	Monica Fernandes Andrade	023.003.437-38	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	18/08/2021	Sim	12%a.a	R\$ 436.414,00	18/08/2021	10/09/2024	R\$ 280.186,75
26	403BLOCO 6	Jorge Dutra Junior	038.576.837-08	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	20/07/2021	Sim	12%a.a	R\$ 394.403,40	20/07/2021	10/08/2024	R\$ 384.984,94
27	404BLOCO 6	Hercules de Brito	552.102.526-04	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	09/07/2021	Sim	12%a.a	R\$ 406.883,16	09/07/2021	10/08/2024	R\$ 303.101,33
28	411BLOCO 4	Adriana Aguiar de Aquino	005.104.527-36	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	26/04/2021	Sim	12%a.a	R\$ 464.042,40	26/04/2021	10/04/2024	R\$ 480.457,90
29	411BLOCO 5	Ana Maria Caetano de Moraes	769.399.877-20	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	13/01/2022	Sim	12%a.a	R\$ 458.671,20	13/01/2022	10/01/2025	R\$ 433.156,21

30	411BLOCO 6	Andre Luis Quinhones de Souza	075.266.127-26	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	16/03/2021	Sim	12%a.a	R\$ 468.631,09	16/03/2021	10/04/2024	R\$ 465.741,07
31	412BLOCO 4	Andiara Silva Mathias	003.112.567-08	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	29/01/2021	Sim	12%a.a	R\$ 439.760,00	29/01/2021	29/03/2024	R\$ 467.068,50
32	412BLOCO 5	Bruno Souza Rosa	042.759.497-90	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	22/04/2021	Sim	12%a.a	R\$ 459.358,00	21/04/2021	10/05/2024	R\$ 437.230,24
33	412BLOCO 6	Andre Luiz da Silva	071.702.097-56	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	29/01/2021	Sim	12%a.a	R\$ 445.577,26	30/01/2021	29/02/2024	R\$ 474.739,15
34	503BLOCO 4	Rogério Monteiro Valverde	072.043.047-05	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	19/02/2021	Sim	12%a.a	R\$ 415.820,80	19/02/2021	10/03/2024	R\$ 373.671,84
35	503BLOCO 5	Bruno Pinto Ribeiro	102.348.227-40	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	10/05/2021	Sim	12%a.a	R\$ 400.430,16	10/05/2021	10/06/2024	R\$ 391.568,08

36	503BLOCO 6	João Paulo De Oliveira Ribeiro	298.098.351-91	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	24/05/2021	Sim	12%a.a	R\$ 446.834,40	24/05/2021	10/06/2024	R\$ 457.286,38
37	504BLOCO 4	Marcelo Martins Pinto	002.481.087-86	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	29/04/2021	Sim	12%a.a	R\$ 408.862,08	30/04/2021	10/05/2024	R\$ 381.594,06
38	504BLOCO 6	Almir Moura Silva	851.083.087-87	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	27/04/2021	Sim	12%a.a	R\$ 437.843,22	27/04/2021	10/05/2024	R\$ 210.455,69
39	511BLOCO 4	Marlon Bianco Martinez Pais	019.507.947-76	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	03/02/2021	Sim	12%a.a	R\$ 473.020,20	03/02/2021	30/03/2024	R\$ 485.625,23
40	511BLOCO 5	Renato Esperança Santana	053.752.007-40	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	29/09/2021	Sim	12%a.a	R\$ 473.028,80	06/10/2021	10/12/2024	R\$ 470.132,17
41	511BLOCO 6	Carlos Eduardo Bezerra de Menezes	096.210.017-06	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	08/03/2021	Sim	12%a.a	R\$ 446.643,20	08/03/2021	10/04/2024	R\$ 415.454,65

42	512BLOCO 5	David Silva do Nascimento	079.669.107-09	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÉUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	12/07/2021	Sim	12%a.a	R\$ 444.927,18	12/07/2021	10/08/2024	R\$ 456.937,31
43	512BLOCO 6	Marcelo Cardoso Pereira	033.337.867-96	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÉUSULA SUSPENSIVA, CLÁUSULA REVOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS.	24/05/2021	Sim	12%a.a	R\$ 444.927,18	25/05/2021	10/06/2024	R\$ 458.013,69

ANEXO II
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 30ª EMISSÃO, DA VIRGO
COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO - COMPANHIA INCORPORADORA DO PONTAL,
CELEBRADO EM 03 DE AGOSTO DE 2022

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios dos CRI Sênior

Cronograma de Pagamentos CRI 1ª Série			
N	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	25/08/2022	0,0000%	NÃO
2	26/09/2022	0,0000%	NÃO
3	25/10/2022	0,0000%	NÃO
4	25/11/2022	0,0000%	NÃO
5	26/12/2022	0,0000%	NÃO
6	25/01/2023	0,0000%	NÃO
7	27/02/2023	0,0000%	NÃO
8	27/03/2023	0,0000%	NÃO
9	25/04/2023	0,0000%	NÃO
10	25/05/2023	0,0000%	NÃO
11	26/06/2023	0,0000%	NÃO
12	25/07/2023	0,0000%	NÃO
13	25/08/2023	0,0000%	NÃO
14	25/09/2023	0,0000%	NÃO
15	25/10/2023	0,0000%	NÃO
16	27/11/2023	0,0000%	NÃO
17	26/12/2023	0,0000%	NÃO
18	25/01/2024	0,0000%	NÃO
19	26/02/2024	0,0000%	NÃO
20	25/03/2024	0,0000%	NÃO
21	25/04/2024	0,0000%	NÃO
22	27/05/2024	0,0000%	NÃO
23	25/06/2024	0,0000%	NÃO
24	25/07/2024	0,0000%	NÃO
25	26/08/2024	0,0000%	NÃO
26	25/09/2024	0,0000%	NÃO
27	25/10/2024	0,0000%	NÃO
28	25/11/2024	0,0000%	NÃO
29	26/12/2024	0,0000%	NÃO
30	27/01/2025	0,0000%	NÃO
31	25/02/2025	0,0000%	NÃO
32	25/03/2025	0,0000%	NÃO
33	25/04/2025	0,0000%	NÃO
34	26/05/2025	0,0000%	NÃO

35	25/06/2025	0,0000%	NÃO
36	25/07/2025	0,0000%	NÃO
37	25/08/2025	100,0000%	NÃO

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados

Cronograma de Pagamentos CRI 2ª Série			
N	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	25/08/2022	0,0000%	NÃO
2	26/09/2022	0,0000%	NÃO
3	25/10/2022	0,0000%	NÃO
4	25/11/2022	0,0000%	NÃO
5	26/12/2022	0,0000%	NÃO
6	25/01/2023	0,0000%	NÃO
7	27/02/2023	0,0000%	NÃO
8	27/03/2023	0,0000%	NÃO
9	25/04/2023	0,0000%	NÃO
10	25/05/2023	0,0000%	NÃO
11	26/06/2023	0,0000%	NÃO
12	25/07/2023	0,0000%	NÃO
13	25/08/2023	0,0000%	NÃO
14	25/09/2023	0,0000%	NÃO
15	25/10/2023	0,0000%	NÃO
16	27/11/2023	0,0000%	NÃO
17	26/12/2023	0,0000%	NÃO
18	25/01/2024	0,0000%	NÃO
19	26/02/2024	0,0000%	NÃO
20	25/03/2024	0,0000%	NÃO
21	25/04/2024	0,0000%	NÃO
22	27/05/2024	0,0000%	NÃO
23	25/06/2024	0,0000%	NÃO
24	25/07/2024	0,0000%	NÃO
25	26/08/2024	0,0000%	NÃO
26	25/09/2024	0,0000%	NÃO
27	25/10/2024	0,0000%	NÃO
28	25/11/2024	0,0000%	NÃO
29	26/12/2024	0,0000%	NÃO
30	27/01/2025	0,0000%	NÃO
31	25/02/2025	0,0000%	NÃO
32	25/03/2025	0,0000%	NÃO
33	25/04/2025	0,0000%	NÃO
34	26/05/2025	0,0000%	NÃO
35	25/06/2025	0,0000%	NÃO
36	25/07/2025	0,0000%	NÃO

37	25/08/2025	100,0000%	NÃO
----	------------	-----------	-----

ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 30ª EMISSÃO, DA VIRGO
COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO - COMPANHIA INCORPORADORA DO PONTAL,
CELEBRADO EM 03 DE AGOSTO DE 2022

Declaração da Emissora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de emissora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 30ª Emissão da Emissora (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos do artigo 10 da Instrução Normativa CVM 476 que ofereceu informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para os investidores, tendo em vista que adotou ou adotará os procedimentos abaixo descritos.

- (i) Providenciou 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;
- (ii) Contratou laudos de avaliação e perícia técnica sobre os Imóveis em Garantia vinculados à Emissão, 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;
- (iii) Assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (iv) Não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos investidores; e
- (v) Assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 03 de agosto de 2022.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Emissora

Nome: Pedro Paulo Oliveira de Moraes
CPF: 222.043.388-93
Cargo: Diretor de Operações

Nome: Luisa Herkenhoff Mis
CPF: 122.277.507-74
Cargo: Procuradora

ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 30ª EMISSÃO, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO - COMPANHIA INCORPORADORA DO PONTAL, CELEBRADO EM 03 DE AGOSTO DE 2022

Declaração da Instituição Custodiante

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cj. 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 0438-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante dos Contratos de Locação, emitida pela **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), por meio da qual foram emitidas 43 (quarenta e três) cédulas de crédito imobiliário integral ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI, assinada digitalmente, e que, conforme o Termo de Securitização, assinado digitalmente, (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 30ª Emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Emissora, foi realizada por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 30ª Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários - Companhia Incorporadora do Pontal*", firmado em 03 de agosto de 2022 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 ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/97. O regime fiduciário foi registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que uma via eletrônica do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada, respectivamente, nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 03 de agosto de 2022.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Instituição Custodiante

Nome: Maria Cecília Carrazedo de
Andrade
Cargo: Diretora
CPF: 343.913.778-37

Nome: Ricardo de Santos Freitas
Cargo: Diretor
CPF: 121.220.368-26

ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 30ª EMISSÃO, DA VIRGO
COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO - COMPANHIA INCORPORADORA DO PONTAL,
CELEBRADO EM 03 DE AGOSTO DE 2022

Declaração do Distribuidor

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 08.769.451/0001-08, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “**Emissora**”), na qualidade de instituição intermediária da Oferta Restrita dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única de sua 30ª Emissão, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos do artigo 11 da Instrução CVM nº 476 que:

- (i) tomará todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo ofertante sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta;
- (ii) divulgará eventuais conflitos de interesse aos investidores;
- (iii) certificar-se-á de que os investidores têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados;
- (iv) certificar-se-á de que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos investidores;
- (v) obterá do subscritor ou adquirente do valor mobiliário a declaração prevista no art. 7º da Instrução CVM nº 476;
- (vi) suspenderá a distribuição e comunicará a CVM, imediatamente, caso constate qualquer irregularidade;
- (vii) efetuará a comunicação prevista no art. 8º da Instrução CVM nº 476; e
- (viii) guardará, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos relativos ao processo de oferta pública, inclusive os documentos que comprovem sua diligência nos termos do item (i) acima.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 03 de agosto de 2022.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Distribuidor

Nome: Pedro Paulo Oliveira de Moraes
CPF: 222.043.388-93
Cargo: Diretor de Operações

Nome: Luisa Herkenhoff Mis
CPF: 122.277.507-74
Cargo: Procuradora

ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 30ª EMISSÃO, DA VIRGO
COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO - COMPANHIA INCORPORADORA DO PONTAL,
CELEBRADO EM 03 DE AGOSTO DE 2022

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses
Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi, CEP 04534-004
Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo
CNPJ 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 nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 30ª
Número da Série: 1ª e 2ª
Emissor: Virgo Companhia de Securitização
Quantidade: São emitidos 11.368 (onze mil, trezentos e sessenta e oito), sendo 9.095 (nove mil e noventa e cinco) CRI Sênior e 2.274 (dois mil, duzentos e setenta e quatro) CRI Subordinados.
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 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.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 03 de agosto de 2022.

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

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de
Oliveira e Silva
Cargo: Diretor
CPF: 001.362.577-20

ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 30ª EMISSÃO, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO - COMPANHIA INCORPORADORA DO PONTAL, CELEBRADO EM 03 DE AGOSTO DE 2022

Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
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: 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	
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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
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: 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 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.

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.

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.	
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: 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.	
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: 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 divulgações trimestrais 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 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 ao 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
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: 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	
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: 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
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: 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	
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: 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	
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: 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos 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	
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 CCLs lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020; e - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos correspondentes a 80% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda representados por 186 CCLs; (ii) Alienação Fiduciária dos 186 Imóveis objeto do lastro, (iii) Cessão Fiduciária de 20% dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, (iv) Fiança prestada pela Jd. Regina Empreendimentos Imobiliários Ltda e Scopel SPE-01 Empreendimento Imobiliário Ltda, e (i) Coobrigação da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano Ltda.	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 136	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.025.603,40	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 30/09/2023	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
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 CCLs lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório de Gestão referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020; e - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos correspondentes a 41,6666% de 50% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda através dos quais foram comercializadas 34 unidades do Empreendimento Campos do Conde II, e a 49,166% de 59% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda através dos quais foram comercializadas 298 unidades do Empreendimento Residencial Fogaça, representados por 332 CCIs fracionárias; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis na proporção de 50% em relação aos imóveis do Empreendimento Campos do Conde II e 59% do Empreendimento Residencial Fogaça; (iii) Fiança e coobrigação das Cedentes Fleche Participações Ltda e Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.; (iv) Cessão fiduciária de créditos correspondentes a 8,3333% de 50% dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Campos do Conde II, e de 9,833% de 59% dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Residencial Fogaça.

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 142

Emissão: 2

Volume na Data de Emissão: R\$ 17.879.931,42

Quantidade de ativos: 1

Data de Vencimento: 27/08/2018

Taxa de Juros:

Status: INADIMPLENTE

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.	
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: 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	
Inadimplementos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 03/20. Adicionalmente, estão pendentes: - registro na B3 de parte das CCIs lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório de Gestão referente aos meses de janeiro a abril de 2020; - Não recebemos os dados financeiros atualizados	

do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.

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

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 14

Volume na Data de Emissão: R\$ 400.000.000,00

Quantidade de ativos: 400000

Data de Vencimento: 15/05/2025

Taxa de Juros: IPCA + 5,75% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: CRA

Série: 1	Emissão: 15
Volume na Data de Emissão: R\$ 600.000.000,00	Quantidade de ativos: 600000
Data de Vencimento: 16/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.200.000.000,00	Quantidade de ativos: 1200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5034% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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: 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

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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

Inadimplimentos 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

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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

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: 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	
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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária; e (iii) Cessão Fiduciária.	

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/96A1-D272-E774-C21B> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 96A1-D272-E774-C21B



Hash do Documento

1B0B95E8987A279C1D5EC811E9F19A01D40BEAFA4EF50410246351F6AB315EBA

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 04/08/2022 é(são) :

☒ Nilson Raposo Leite - 011.155.984-73 em 04/08/2022 10:47 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Luisa Herkenhoff Mis - 122.277.507-74 em 03/08/2022 19:27 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ SOPHIA CESAR DE ALMEIDA RIBEIRO - 071.626.656-32 em 03/08/2022 19:22 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Pedro Paulo Oliveira de Moraes - 222.043.388-93 em 03/08/2022 19:14 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Bianca Galdino Batistela - 090.766.477-63 em 03/08/2022 19:11 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ vinicius Aguiar Machado - 438.330.998-44 em 03/08/2022 19:10 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

