

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 482ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08

29 de março de 2022

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 482ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

De outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão de titulares dos CRI:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário");

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 482ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos certificados de recebíveis imobiliários da 482ª série da 4ª emissão da Securitizadora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, a Instrução CVM 414, a Instrução CVM nº 476 (conforme adiante definidos), bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1 DEFINIÇÕES

1.1 Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo de Securitização. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;

(v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; e (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

"Agência de Classificação de Risco"	STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjunto 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.295.585/0001-40, ou outra agência de classificação de risco que venha a substituí-la, contratada pela Devedora e responsável pela classificação e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI.
" <u>Agente Fiduciário</u> " e " <u>Instituição Custodiante</u> "	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
" <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> "	A alienação fiduciária sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente, a ser constituída pela Devedora, conforme o caso, em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio da qual a Devedora transfere à Securitizadora a propriedade fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente, constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
" <u>ANBIMA</u> "	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 8.501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62.
" <u>Assembleia Geral</u> "	A assembleia geral de titulares de CRI, a ser realizada na forma da Cláusula Décima Quarta deste Termo de Securitização.
" <u>Autoridade</u> "	Qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) (" <u>Pessoa</u> "), entidade ou órgão: (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo,

entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

“B3”

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, nº 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;

“B3 (Balcão B3)”

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.

“BACEN”

O Banco Central do Brasil.

“Banco Liquidante”

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.

“Boletim de Subscrição”

São os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta Restrita.

“CCI”

A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários, conforme Anexo I a este Termo de Securitização.

“CETIP 21”

CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.

“Classificação de Risco”

A classificação de risco atribuída aos CRI pela Agência de Classificação de Risco, a qual deverá ser atualizada trimestralmente, nos termos da Cláusula 18.1 abaixo.

" <u>Código ANBIMA</u> "	A " <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários</i> ", conforme em vigor.
" <u>Código Civil</u> "	A Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Código de Processo Civil</u> "	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la.
" <u>Condições Precedentes Integralização Debêntures</u> "	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento do Preço de Integralização à Devedora, conforme previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.
" <u>Conta Centralizadora</u> "	A conta corrente nº 39891-0, mantida na agência nº 3100 do Itaú, de titularidade da Securitizadora, vinculada aos CRI.
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u> "	o " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado em 29 de março de 2022 entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e as SPEs Garantia, na qualidade de intervenientes anuentes, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas.
" <u>Contrato de Distribuição</u> "	O " <i>Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 482ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização</i> ", celebrado entre a Securitizadora e o Coordenador Líder, e a Devedora como interveniente anuente.
" <u>Coordenador Líder</u> "	TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 100, 5º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
" <u>Créditos Imobiliários</u> "	Os direitos de crédito decorrente das Debêntures, com valor de principal de R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), calculado na Data

de Emissão das Debêntures, observado o Montante Mínimo, correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou desde a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.

“CRI”

Os certificados de recebíveis imobiliários da 482ª série da 4ª emissão da Securitizadora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e da Instrução CVM 414.

“CRI em Circulação”

Significa todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI mantidos em tesouraria pela Devedora e/ou pela Securitizadora e, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral, serão excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente, (i) a Securitizadora (ii) a Devedora; e/ou (iii) empresas ligadas à Securitizadora ou à Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, incluindo cônjuge, companheiro ou parente até o 2º (segundo) grau das pessoas indicadas nos itens acima;

“CVM”

Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento, criada pela Lei nº 6.385, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.507.878/0001-08.

<u>"Data de Emissão da CCI"</u>	30 de março de 2022.
<u>"Data de Emissão das Debêntures"</u>	30 de março de 2022.
<u>"Data de Emissão dos CRI"</u> ou <u>"Data de Emissão"</u>	30 de março de 2022.
<u>"Data de Integralização"</u>	significa qualquer data em que ocorrer a subscrição e integralização de CRI pelos Investidores Profissionais.
<u>"Data de Vencimento dos CRI"</u> ou <u>"Data de Vencimento"</u>	17 de março de 2027.
<u>"Data de Vencimento das Debêntures"</u>	15 de março de 2027.
<u>"Debêntures"</u>	130.000 (cento e trinta mil) debêntures simples, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, objeto da 1ª (primeira) emissão da Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e seus respectivos aditamentos.
<u>"Demonstrações Financeiras Consolidadas"</u>	As demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que sejam aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.
<u>"Devedora"</u>	A MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na CVM sob o nº 24902, categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, CEP 01418-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.882.930/0001-65, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.547.144.

<p><u>“Dia Útil”</u> ou <u>“Dias Úteis”</u></p>	<p>Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo, feriado declarado nacional.</p>
<p><u>“Documentos da Operação”</u></p>	<p>Os documentos que integram a Emissão, quais sejam: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) os Novos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme adiante definido) que venham a ser celebrados; (vii) os boletins de subscrição dos CRI; (viii) o boletim de subscrição das Debêntures; (ix) as declarações de investidor profissional dos CRI; e (x) os demais documentos relativos à Emissão e à Oferta.</p>
<p><u>“Efeito Adverso Relevante”</u></p>	<p>qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora; e/ou (ii) qualquer efeito adverso efetivo na capacidade da Devedora de cumprir quaisquer de suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação.</p>
<p><u>“Emissão”</u></p>	<p>É a presente emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 482ª série da 4ª emissão da Emissora.</p>
<p><u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u></p>	<p>VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, acima qualificada.</p>
<p><u>“Empreendimentos Imobiliários”</u> ou <u>“SPEs Garantia”</u></p>	<p>A SPE Michigan, a SPE MTR-3, a SPE MTR-05, a SPE MTR-11, a SPE MTR-24 e a SPE MTR-32, quando referidas em conjunto.</p>
<p><u>“Escritura de Emissão de CCI”</u></p>	<p>O <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”</i>, celebrado em 29 de março de 2022 pela Securitizadora e pela Instituição Custodiante.</p>

<u>"Escritura de Emissão de Debêntures"</u>	O " <i>Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.</i> " celebrado em 29 de março de 2022 entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e a Securitizadora, na qualidade de debenturista.
<u>"Escriturador"</u>	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.
<u>"Fundo de Despesas"</u>	Fundo de despesas constituído pela Devedora na Conta Centralizadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, com a finalidade de garantir o pagamento das despesas de responsabilidade da Devedora no âmbito da Emissão.
<u>"Fundo de Reserva"</u>	Fundo de reserva constituído pela Devedora na Conta Centralizadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, com a finalidade de garantir o pagamento das parcelas de remuneração e/ou amortização dos CRI, conforme o caso.
<u>"Garantias"</u>	Significa o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas e a Alienação Fiduciária de Quotas, quando referidos em conjunto.
<u>"Índice Mínimo de Garantia"</u>	Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Devedora obriga-se a manter alienados fiduciariamente, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas, Quotas Alienadas Fiduciariamente suficientes para que a todo e qualquer momento o índice entre o valor do patrimônio líquido das SPE Garantia represente, no mínimo: (i) 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI, caso a classificação da Emissão seja igual ou superior a "AA-"; (ii) 110% (cento e dez por cento) do saldo devedor dos CRI, caso a classificação da Emissão seja igual a "A+" até "AA-" (exclusive); e (iii) 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor dos CRI, caso a classificação da Emissão seja inferior a "A+". A verificação do

	Índice Mínimo de Garantia será realizada conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
" <u>Instrução CVM 400</u> "	É a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 414</u> "	É a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 476</u> "	É a instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
" <u>Investidor(es)</u> " ou " <u>Titular(es) dos CRI</u> "	Os subscritores ou adquirentes dos CRI emitidos nos termos da presente Emissão.
" <u>Investidores Profissionais</u> "	São os investidores que atendam às características de investidor profissional conforme previsto no artigo 11 da Resolução CVM 30.
" <u>Investidores Qualificados</u> "	São os investidores que atendam às características de investidor qualificado conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 30.
" <u>IPCA/IBGE</u> "	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
" <u>Juros Remuneratórios</u> "	É a remuneração devida aos Titulares de CRI, conforme estabelecida na cláusula 3.1.7 deste Termo de Securitização.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei nº 10.931</u> "	É a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

“ <u>Lei nº 6.385</u> ”	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a CVM.
“ <u>Legislação Anticorrupção</u> ”	São as leis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, à Lei nº 8.429 de 02 de junho de 1992 (“ <u>Lei 8.429</u> ”), ao Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 incluindo, à Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, ao <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e ao <i>UK Bribery Act</i> de 2010, se e conforme aplicável.
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário.
“ <u>Medida Provisória nº 2.158-35/01</u> ”	É a Medida Provisória nº 2.158, de 24 de agosto de 2001, que altera a legislação das Contribuições para a Seguridade Social – COFINS, para os Programas de Integralização Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP e do Imposto sobre a Renda, e dá outras providências.
“ <u>Montante Mínimo</u> ”	Caso não haja subscrição e integralização do Valor Total da Emissão, a quantidade de Debêntures e, conseqüentemente de CRI, que servirá de lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o conseqüente cancelamento das Debêntures e dos CRI não subscritos e não integralizados, sem a necessidade de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e a este Termo de Securitização ou de aprovação societária pela Devedora, de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou de assembleia geral de Titulares de CRI, observada a quantidade mínima de 120.000 (cento e vinte mil) CRI, correspondente a R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data de Emissão.
“ <u>Novos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”	É o novo instrumento e alienação fiduciária de quotas de sociedade de propósito específico da Devedora, a ser celebrado na hipótese da implementação da Condição Resolutiva (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas).

“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”	Todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, em seu vencimento original ou antecipado, assumidas e/ou que venham a ser assumidas pela Devedora perante a Securitizadora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração e/ou dos encargos moratórios, se houver, bem como todos os pagamentos devidos ou a serem devidos pela Devedora no âmbito da emissão, tais como todos os custos, comissões, despesas, juros, multas, penalidades, indenizações, honorários, tributos e demais encargos comprovadamente incorridos pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI, em decorrência de processos, procedimentos e/ou quaisquer outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Securitizadora, do Agente Fiduciário e/ou dos Titulares dos CRI decorrentes dos Documentos da Operação.
“ <u>Obrigações Legais</u> ”	Qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.
“ <u>Oferta Restrita</u> ”	A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição a ser realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, a qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.
“ <u>Operação</u> ” ou “ <u>Operação de Securitização</u> ”	É a emissão dos CRI, objeto deste Termo de Securitização, com lastro nas CCI representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários.
“ <u>Ordem de Prioridade de Pagamentos</u> ”	A ordem de prioridade na aplicação dos recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, nos termos da cláusula 3.1.22 deste Termo de Securitização.
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”	O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, pelas CCI, pela Conta Centralizadora,

pelas Garantias, pelo Fundo de Despesas, pelo Fundo de Reserva, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514 além dos eventuais rendimentos, livres de impostos, advindos das Aplicações Financeiras: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

“Preço de Integralização”

significa (i) na primeira Data de Integralização, o Valor Nominal Unitário de cada CRI; e (ii) após a primeira Data de Integralização, se houver, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário de cada CRI acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização, nos termos da cláusula 4.1 deste Termo de Securitização.

“Quotas Alienadas
Fiduciariamente”

(a) a totalidade das quotas de emissão das SPEs Garantia detidas pela Devedora, representativas de 100% (cem por cento) do capital social das SPEs Garantia (“Quotas SPEs Garantia”); (b) todas e quaisquer outras Quotas SPEs Garantia que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas à Devedora, representativas do capital social das SPEs Garantia, seja qual for o motivo ou origem (“Novas Quotas SPEs Garantia”); e (c) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas SPEs Garantia, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos, conversão, permutas ou aumentos de

	capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas SPes Garantia (" <u>Direitos Cedidos Fiduciariamente</u> "), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ou do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
" <u>SPE MTR-03</u> "	A MTR-03 Administração de Bens Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.674.584/0001-65.
" <u>SPE MTR-05</u> "	A MTR-05 Administração de Bens Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.726.974/0001-31.
" <u>SPE MTR-11</u> "	A MTR-11 Administração de Bens Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.296.647/0001-50.
" <u>SPE MTR-24</u> "	A MTR-24 Administração de Bens Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.325.138/0001-08.
" <u>SPE MTR-32</u> "	A MTR-32 Administração de Bens Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.594.537/0001-37.
" <u>SPE Michigan</u> "	A Mitre Michigan Empreendimentos e Participações SPE Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.655.487/0001-60.
" <u>SPes Investidas</u> "	São as sociedades controladas da Devedora, cujos recursos obtidos com a Emissão serão integralmente destinados para fins de aquisição de determinados imóveis e/ou construção e/ou reforma de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos na Escritura de Emissão de Debêntures (" <u>Empreendimentos Imobiliários</u> ") ou para reembolso de despesas incorridas em relação aos Empreendimentos Imobiliários.
" <u>RCA da Devedora</u> "	A ata da reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 29 de março de 2022, que deliberou pela aprovação da Emissão, para a prática de todos os atos e celebração de todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Oferta e pela outorga de garantias pela Devedora.
" <u>Regime Fiduciário</u> "	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pelas

	Garantias e pela Conta Centralizadora. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.
" <u>Resolução CVM 17</u> "	É a resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 30</u> "	É a resolução CVM nº 30, de 12 de maio de 2021, conforme alterada.
" <u>Valor da Emissão</u> "	O valor total da emissão dos CRI na Data de Emissão, a saber, R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais).
" <u>Valor Nominal Unitário</u> "	O valor nominal unitário dos CRI, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

2 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 Objeto: Por meio deste Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.1.1. A presente Emissão foi autorizada em Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 04 de março de 2021, registrada na Junta Comercial do estado de São Paulo ("JUCESP") em 15 de abril de 2021, sob o nº 170.414/21-8, conforme rerratificada pela ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 10 de março de 2022, em procedimento de registro na JUCESP.

2.2 Para fins do artigo 8º da Lei nº 9.514, a Securitizadora declara que são vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, com valor nominal total de R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Securitizadora por meio da subscrição das Debêntures.

2.3 A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3.1 Uma via digital da Escritura de Emissão de CCI emitida eletronicamente encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, que será devidamente registrada na B3, nos termos dos §§ 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

2.3.2 As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão exercidas pela Securitizadora, incluindo-se nessas atividades, sem limitação: (i) o cálculo e envio de informações à Devedora previamente às suas datas de pagamento quanto aos valores a serem pagos em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta Centralizadora. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.4 O Regime Fiduciário a ser instituído pela Securitizadora conforme previsto neste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante da CCI, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931. Uma vez devidamente registrado o Termo de Securitização, a Instituição Custodiante prestará à Securitizadora declaração elaborada nos moldes do Anexo II a este Termo de Securitização.

2.4.1 A Instituição Custodiante, para fins do disposto no item 12 do Anexo III da Instrução CVM 414 é a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0004-34.

2.4.2 A Instituição Custodiante (i) verificará os requisitos formais do lastro da CCI; (ii) fará a custódia eletrônica de uma via original da Escritura de Emissão de CCI emitida eletronicamente; e (iii) diligenciará para que a CCI seja atualizada, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

2.5 Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características:

- (i) Emissora da CCI: a Securitizadora;
- (ii) Valor da CCI: R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), na Data de Emissão;
- (iii) Número e Série da CCI: Número 001, Série única.
- (iv) Instituição Custodiante da CCI: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
- (v) Devedora dos Créditos Imobiliários: Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., devidamente qualificada na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização;

- (vi) Imóveis a que estejam vinculados: são os Imóveis descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização;
- (vii) Cartórios de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Imobiliários estejam registrados: previstos no Anexo I ao presente Termo de Securitização;
- (viii) Valor total da emissão dos Créditos Imobiliários: R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), calculado na Data de Emissão da CCI, correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures, na Data de Emissão das Debêntures;
- (ix) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente;
- (x) Remuneração das Debêntures: as Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa equivalente a 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures”), desde a primeira Data de Integralização das Debêntures (“Data de Início da Remuneração das Debêntures”) ou desde a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e
- (xi) Registro da Escritura de Emissão de Debêntures: O registro da Escritura de Emissão de Debêntures será realizado perante a JUCESP.

3 CARACTERÍSTICAS E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1 Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pela CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

3.1.1 *Emissão*: 4ª emissão de CRI da Securitizadora;

3.1.2 *Série*: 482ª série;

3.1.3 *Quantidade de CRI*: serão emitidos 130.000 (cento e trinta mil) CRI na Data de Emissão, observado o Montante Mínimo (conforme adiante definido);

3.1.3.1 Caso não haja subscrição e integralização do Valor Total da Emissão, a quantidade de Debêntures e, conseqüentemente de CRI prevista na cláusula 3.1.3 acima, que servirá de lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o conseqüente cancelamento das Debêntures e dos CRI não subscritos e não integralizados, sem a necessidade de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e a este Termo de Securitização ou de aprovação societária pela Devedora, de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou de assembleia geral de Titulares de CRI, observada a quantidade mínima de 120.000 (cento e vinte mil) CRI, correspondente a R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data de Emissão ("Montante Mínimo").

3.1.4 *Valor Total da Emissão*: o valor total da emissão será de R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), observado o Montante Mínimo;

3.1.5 *Valor Nominal Unitário*: R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

3.1.6 *Atualização Monetária*: o Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;

3.1.7 *Juros Remuneratórios*: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida de uma sobretaxa equivalente a 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"), desde a primeira Data de Integralização dos CRI ("Data de Início da Remuneração dos CRI") ou desde a data de pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI será paga, conforme indicado na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização do Anexo III do Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI.

3.1.8 *Periodicidade de Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado e Remuneração dos CRI*:

(a) Amortização: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário será pago anualmente pela Devedora conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo III do Termo de Securitização, sendo a primeira devida em 19 de março de 2025 e a última na Data de Vencimento dos CRI; e

(b) Juros: a Remuneração dos CRI será paga mensalmente, conforme indicado na Tabela de Pagamento do Anexo III, sendo a primeira parcela de Remuneração devida em 20 de abril de 2022, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas neste Termo de Securitização;

3.1.9 *Regime Fiduciário*: o Regime Fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e a Conta Centralizadora, na forma dos artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

3.1.10 *Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira*: os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3 (Balcão B3); e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo processadas a custódia, a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento dos CRI pela B3 (Balcão B3);

3.1.11 *Data de Emissão dos CRI*: 30 de março de 2022;

3.1.12 *Prazo e Vencimento*: os CRI têm prazo de vigência de 1.813 (mil, oitocentos e treze) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de março de 2027, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas neste Termo de Securitização;

3.1.13 *Local de Emissão*: cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

3.1.14 *Encargos Moratórios*: Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Devedora à Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento da Remuneração das Debêntures, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês sobre os valores em atraso, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre os valores em atraso ("Encargos Moratórios");

3.1.15 *Forma*: os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;

3.1.16 *Possibilidade de Amortização Extraordinária Facultativa, Aquisição Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo dos CRI*: Serão permitidos o resgate antecipado facultativo dos CRI e a amortização extraordinária facultativa dos CRI, conforme previsto na Cláusula 6 deste Termo de Securitização. Será vedada a ocorrência de aquisição facultativa;

3.1.17 *Repactuação Programada*: Não haverá repactuação programada dos CRI.

3.1.18 *Locais de Pagamento*: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiados na B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer data de pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário, a Securitizadora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Securitizadora;

3.1.19 *Atraso no Recebimento dos Pagamentos*: o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente;

3.1.20 *Prorrogação dos Prazos*: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;

3.1.20.1 Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis entre a data do efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora e a data do pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

3.1.21 *Pagamentos*: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora;

3.1.22 *Ordem de Prioridade de Pagamentos*: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Securitizadora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) caso não exista o Valor Mínimo do Fundo de Despesas no Fundo de Despesas, pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a Data de Pagamento; (ii) caso não exista o Valor Mínimo do Fundo de

Despesas no Fundo de Despesas, pagamento das despesas da operação; (iii) recomposição do Fundo de Despesas, se necessário; (iv) recomposição do Fundo de Reserva, se necessário; (v) encargos moratórios eventualmente incorridos; (vi) remuneração dos CRI; (vii) pagamento da amortização dos CRI ("Ordem de Prioridade de Pagamentos").

3.1.23 *Garantia Flutuante*: os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI;

3.1.24 *Garantias*: não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;

3.1.25 *Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários*: são os imóveis descritos no Anexo I a este Termo;

3.1.26 *Coobrigação da Securitizadora*: não haverá coobrigação da Securitizadora para o pagamento dos CRI;

3.1.27 *Classificação de Risco dos CRI*: a Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco para esta Emissão e para a revisão trimestral da classificação de risco dos CRI até a Data de Vencimento.

3.1.27.1 A Classificação de Risco dos CRI deverá ser atualizada trimestralmente, sem interrupção durante toda a vigência dos CRI, sendo obrigação da Devedora manter a Agência de Classificação de Risco contratada durante toda a vigência dos CRI, a fim de que a Classificação de Risco seja atualizada na periodicidade acima prevista, bem como dar ampla divulgação de tal avaliação ao mercado, devendo os respectivos relatórios serem enviados pela Agência de Classificação de Risco à Emissora e ao Agente Fiduciário e colocados pela Emissora à disposição dos Titulares de CRI no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, por meio do seu website <https://www.spglobal.com/ratings/pt/> (neste *website*, clicar em "Encontre um Rating", digitar o código ISIN e, por fim, acessar o "Relatório de Rating").

3.1.27.2 A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída sem a necessidade de aprovação dos Titulares de CRI e/ou da Securitizadora, a exclusivo critério da Devedora, desde que **(i)** permaneça o mesmo escopo de serviços originalmente contratado com a Agência de Classificação de Risco; e **(ii)** seja por qualquer uma das seguintes empresas: **(a)** Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjunto 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.295.585/0001-40; **(b)** Moody's América Latina Ltda., agência de classificação de risco com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.101.919/0001-05 ou **(c)** Fitch Ratings Brasil Ltda.,

sociedade limitada com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, Avenida Barão de Tefé, 27, sala 601, Saúde, CEP 20220-460, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.813.375/0001-33.

3.1.28 *Destinação de Recursos*: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Securitizadora para pagamento da integralização das Debêntures.

3.1.28.1 Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão serão integralmente destinados para a aquisição, construção e/ou reforma de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo IV a este Termo de Securitização ("Empreendimentos Imobiliários"), para o reembolso pela Devedora ou por suas controladas ("SPEs Investidas") dos pagamentos de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas ("Custos e Despesas Reembolso"), incorridas pela Devedora ou pelas SPEs Investidas, com relação aos Empreendimentos Imobiliários ("Destinação de Recursos").

3.1.28.2 Os Empreendimentos Imobiliários e os Custos e Despesas Reembolso encontram-se devidamente descritos no Anexo IV deste Termo de Securitização, com **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso, conforme relatório constante do Anexo XII deste Termo de Securitização; **(iii)** especificação individualizada dos Empreendimentos Imobiliários, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e **(iv)** a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Imobiliários estão registrados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, os Custos e Despesas Reembolso foram incorridos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da Oferta.

3.1.28.3 Os Custos e Despesas Reembolso não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, conforme previsto no Anexo IV deste Termo de Securitização.

3.1.28.4 A Devedora declara e certifica que os Custos e Despesas Reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários na destinação.

3.1.28.5 Previamente à celebração da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização, para fins de comprovação da Destinação de Recursos, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo dos Custos e Despesas Reembolso, nos termos do Anexo XII à Escritura de Emissão de Debêntures, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida Destinação de Recursos, comprovando o valor total de R\$ 130.032.617,13 (cento e trinta milhões, trinta e dois mil, seiscentos e dezessete reais e treze centavos).

3.1.28.6 Sempre que solicitado por Autoridade, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para fins de atendimento das Obrigações Legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá encaminhar cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Devedora, nos termos da Cláusula acima, desde que necessários e relacionados aos Custos e Despesas Reembolso, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior, se assim solicitado por Autoridade ou se assim determinado pelas Obrigações Legais.

3.1.28.7 Na hipótese de o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora vir(em) a ser legal e validamente exigido(s) por Autoridade competente a comprovar(em) a destinação dos recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures, a Devedora deverá obrigatoriamente enviar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer Autoridade competente, os documentos e informações necessários, tais como as notas fiscais, incluindo cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos, documentos de natureza contábil, entre outros, para a comprovação da destinação dos recursos desembolsados e já utilizados.

3.1.28.8 A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.1.28.9 A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas para fim da Destinação de Recursos em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos Titulares de CRI, autoridades ou órgãos reguladores, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário dos CRI e por for força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

3.1.28.10 A Devedora comprometeu-se, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão exclusivamente nos termos descritos na seção "Destinação de Recursos" da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que referida obrigação permanecerá em vigor, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, ainda que ocorram quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado ou resgate antecipado total das Debêntures, observado o item 3.1.29.9.

3.1.28.11 A Devedora obriga-se em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e/ou o Agente Fiduciário ("Partes Indenizáveis") por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, prejuízos, desembolsos, penalidades, multas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) ("Perda") que estes vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência (i) da utilização dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures de forma diversa à estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, exceto em caso de comprovado, dolo, da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário mediante decisão transitada em julgado; (ii) do descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação oriunda da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais é parte; (iii) de falsidade ou omissão (neste caso, dolosa) contida nas declarações e garantias prestadas pela Devedora nos Documentos da Operação dos quais é parte; (iv) ação ou omissão dolosa da Devedora; e/ou (v) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os Documentos da Operação.

3.1.28.12 A Devedora reembolsará as Partes Indenizáveis, ou pagará o montante total pago ou devido pelas Partes Indenizáveis como resultado de qualquer Perda em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da notificação feita pela Parte Indenizável nesse sentido.

3.1.29 *Vinculação dos Pagamentos:* Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Securitizadora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e os recursos depositados na Conta Centralizadora:

- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento da integralização das Debêntures e dos valores devidos aos Titulares de CRI;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;

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

3.1.30 As informações prestadas nesta Cláusula Terceira devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário, servindo de alerta nos termos do Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/2021.

3.2 Forma de Distribuição dos CRI: Os CRI serão, em sua totalidade, objeto de distribuição pública no mercado de capitais brasileiro, nos termos da Instrução CVM 476, sendo admitida a sua distribuição parcial, observado o Montante Mínimo.

3.3 Os CRI serão destinados aos Investidores Profissionais.

3.4 Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais e desde que a Securitizadora cumpra todas as obrigações do artigo 17 da Instrução CVM 476, a menos que a Securitizadora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/1976, e da Instrução CVM 400.

3.4.1 Observado a Cláusula acima, os CRI da presente emissão serão negociados na B3, devendo a Securitizadora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476.

3.5 Cumpridas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI aos Investidores, a partir da divulgação do comunicado de início.

3.6 Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da distribuição deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da primeira procura a potenciais investidores mediante protocolo físico junto à CVM, e nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476 o encerramento da Emissão deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476, comprometendo-se a Securitizadora a fornecer as informações necessárias, conforme o caso.

3.7 A Emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

3.8 A Emissão é destinada apenas a Investidores Profissionais, sem prejuízo da assinatura de termo em que atestem sua condição de investidor profissional nos termos do Anexo 9º-A da referida Instrução.

3.9 Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.10 Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional pelos Investidores, no ato da subscrição, devendo os Investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração atestando sua condição de Investidor Profissional e que estão cientes de que, dentre outras declarações:

- (a) a Emissão não foi registrada na CVM e seu registro na ANBIMA está condicionado à expedição pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA de diretrizes específicas para o cumprimento de tal obrigação, até a data de envio do comunicado de encerramento da Oferta à CVM;
- (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; e
- (c) efetuou sua própria análise com relação à capacidade de pagamento da Securitizadora e da Devedora e concorda expressamente com todos os termos e condições da Emissão e da Oferta.

3.10.1 O prazo máximo para colocação dos CRI é de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da data de divulgação do comunicado de início, nos termos da regulamentação aplicável, ou até a data de divulgação do comunicado de encerramento, o que ocorrer primeiro ("Prazo Máximo de Colocação").

3.10.2 A Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: (i) a realização do comunicado de encerramento; (ii) encerramento do Prazo Máximo de Colocação ou (ii) não cumprimento de quaisquer das condições precedentes previstas na Cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição, a critério do Coordenador Líder.

3.10.3 A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 30, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, observado o Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Securitizadora. Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Securitizadora, de comum acordo com o Coordenador Líder e a Devedora, poderá encerrar a Oferta, de forma a definir como Valor Total da Emissão o valor total dos CRI efetivamente colocado no âmbito da Oferta.

3.10.4 Tendo em vista que a distribuição poderá ser parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

- (i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, os CRI deverão ser resgatados pela Securitizadora, sem reembolso da Remuneração e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação aos CRI custodiados eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado de acordo com os procedimentos da B3; ou
- (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo, podendo o Investidor, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende permanecer com a totalidade dos CRI subscritos e integralizados por tal Investidor ou quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de CRI efetivamente distribuída e a quantidade de CRI originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em permanecer com a totalidade dos CRI subscritos e integralizados por tal Investidor. Se o Investidor tiver indicado proporção ou quantidade mínima e tal condição não se implementar, os CRI deverão ser resgatados pela Securitizadora, sem reembolso da Remuneração e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação aos CRI custodiados eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado de acordo com os procedimentos da B3.

3.10.4.1 Na hipótese de o Investidor indicar o item “(ii)” conforme acima mencionado, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Montante Mínimo. Caso, ao final do Prazo Máximo de Colocação, a quantidade de CRI integralizada seja inferior ao necessário para atingir o Valor Total da Emissão, respeitada a colocação de CRI em montante equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo, os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.

3.11 A colocação dos CRI junto aos Investidores será realizada de acordo com os procedimentos da B3.

3.12 O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Securitizadora, deverão elaborar plano de distribuição dos CRI, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, no que diz respeito ao esforço de dispersão dos CRI, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Securitizadora, observado que o Coordenador Líder deverão assegurar: **(a)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; **(b)** o tratamento

justo e equitativo aos Investidores; e **(c)** que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder.

3.13 Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, o Anexo V, Anexo VI e Anexo VII ao presente Termo de Securitização contêm as declarações do Coordenador Líder, da Securitizadora e do Agente Fiduciário, respectivamente.

3.14 Escrituração: O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.

3.15 Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Securitizadora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Securitizadora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3 (Balcão B3).

3.15.1 Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora ou a quem esta indicar, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Emissora em conta corrente de titularidade da Devedora ou de quem esta indicar, ressalvados eventuais benefícios fiscais oriundos destes rendimentos à Emissora.

4 SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1 Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional: (i) na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário, observado o previsto na cláusula 4.1.1; e (ii) nas demais Datas de Integralização, se houver, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização, observado o previsto na cláusula 4.1.1 ("Preço de Integralização"). A integralização dos CRI ocorrerá até o término do Prazo Máximo de Colocação (cada uma, uma "Data de Integralização"), observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos no Contrato de Distribuição.

4.1.1 Será admitida a subscrição e integralização dos CRI em datas distintas, podendo os CRI ser colocados com ágio e deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, em conjunto com a Emissora, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores em cada Data de Integralização.

4.2 A integralização dos CRI será realizada via B3 e os recursos serão depositados pelo Coordenador Líder na Conta Centralizadora.

4.2.1 Na hipótese de a instituição financeira em que seja mantida a Conta Centralizadora ter a sua classificação de risco rebaixada pela Agência de Classificação de Risco, em comparação à classificação existente na Data de Emissão, a Securitizadora deverá abrir uma nova conta, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do rebaixamento da classificação de risco da instituição financeira, em uma instituição financeira que possua classificação de risco maior ou igual àquela da instituição financeira em que seja mantida a Conta Centralizadora à época do rebaixamento, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral, observados os procedimentos previstos nas Cláusulas 4.2.2, 4.2.3 e 4.2.4 abaixo.

4.2.2 Na hipótese de abertura da nova conta referida na Cláusula 4.2.1 acima, a Securitizadora deverá: **(a)** informar o Agente Fiduciário e a Devedora, tão logo o rebaixamento da classificação de risco mencionado na Cláusula 4.2.1 acima tenha ocorrido; e **(b)** notificar, em até 3 (três) Dias Úteis contados da abertura da nova conta referida na Cláusula 4.2.1 acima: **(i)** o Agente Fiduciário, para que observe o previsto na Cláusula 4.2.3 abaixo; e **(ii)** a Devedora, para que realize o depósito de quaisquer valores referentes ao pagamento dos Créditos Imobiliários somente na nova conta referida na Cláusula 4.2.1 acima.

4.2.3 O Agente Fiduciário e a Securitizadora deverão celebrar um aditamento a este Termo de Securitização, sem necessidade de Assembleia Geral para tal celebração, para alterar as informações da Conta Centralizadora a fim de prever as informações da nova conta referida na Cláusula 4.2.1 acima, a qual passará a ser considerada, para todos os fins, "Conta Centralizadora", em até 3 (três) Dias Úteis após a realização da notificação, pela Securitizadora, ao Agente Fiduciário prevista na Cláusula 4.2.2 acima.

4.2.4 Todos os recursos da Conta Centralizadora deverão ser transferidos à nova conta referida na Cláusula 4.2.1 acima, e a ela atrelados em Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis após a celebração do aditamento a este Termo de Securitização previsto na Cláusula 4.2.3 acima.

5 CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, AMORTIZAÇÃO DOS CRI E REMUNERAÇÃO

5.1 Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo, o Valor Nominal Unitário será devido pela Devedora conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo III a este Termo de Securitização.

5.2 Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ("Data de Início da Remuneração dos CRI") ou desde a data de pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga mensalmente, conforme cronograma constante no Anexo III do presente Termo de Securitização.

5.3 A Remuneração dos CRI será calculada em regime de capitalização composta, de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI devida no período de capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, na data de Emissão dos CRI, ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = (FatorDI \times FatorSpread)$$

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI over a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, conforme o caso, até a Data de Pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n [1 + TDI_k]$$

Sendo que:

n = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n", sendo "k" um número inteiro;

TDI_k = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

DI_k = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3 (Balcão B3), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme a seguinte fórmula:

$$\text{FatorSpread} = \left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

spread = 2,30 (dois inteiros e trinta centésimos); e

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Remuneração dos CRI, inclusive, no caso do primeiro período de capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais períodos de capitalização, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- Para efeito de cálculo da DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo.
- O fator resultante da expressão $(1 + TDik)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- Efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDik)$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável por seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

- O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento.
- Para os fins deste Termo de Securitização o termo "Data de Pagamento" significa cada data de pagamento da Remuneração, conforme Anexo III deste Termo de Securitização

5.4 Observado o disposto na Cláusula 5.5 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

5.5 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 15 (quinze) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI"), ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizada a Taxa SELIC ou, na sua ausência, o seu substituto legal. Na ausência de uma taxa substituta para a Taxa DI nos termos acima, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral para que os Titulares de CRI definam, observado o disposto neste Termo de Securitização e de comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures, e consequentemente dos CRI, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, será utilizado para apuração da Taxa DI o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e/ou a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures e, consequentemente, para os CRI. Caso a Taxa DI ou a Taxa SELIC conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima, referida assembleia não será realizada, e a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, 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 de Securitização.

5.5.1 Caso referida Assembleia Geral não se instale, em primeira convocação, por falta de verificação do quórum mínimo de instalação de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, será realizada uma segunda convocação, podendo ser instalada com qualquer número. A definição sobre o novo parâmetro de Remuneração das Debêntures e, consequentemente dos CRI, de comum acordo com a Devedora, estará sujeita à aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes à assembleia, desde

que presentes à assembleia, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Caso não haja instalação da assembleia ou caso não haja acordo entre a Devedora e Titulares de CRI nos termos descritos acima sobre a nova taxa de juros referencial da Remuneração, a Devedora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral dos Titulares de CRI, (b) da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, ou (c) de outra data que venha a ser definida em referida assembleia. O resgate antecipado total pela Devedora na hipótese prevista nesta Cláusula deverá ocorrer pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração das Debêntures devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, o que ocorrer por último, acrescido de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação. Neste caso, o cálculo da Remuneração das Debêntures para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas deverá utilizar a última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.5.2 Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI nos termos deste Termo aqueles que forem Titulares de CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

5.5.3 O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

5.5.4 Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e Remuneração das Debêntures, das despesas da Oferta e da Emissão ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado das Debêntures, na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

5.5.5 Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Securitizadora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI, com os consequentes resgates proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

6 RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA DOS CRI

6.1 Resgate Antecipado dos CRI. Sem prejuízo da hipótese de Oferta de Resgate Antecipado prevista na cláusula 6.1.1, a Securitizadora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI, de forma unilateral, nas seguintes hipóteses: **(i)** caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Automático, observados os termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, observados os termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e o disposto na cláusula 6.1.1 abaixo; e **(iii)** caso seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos previstos da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.1.1 Para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista no inciso (ii) da cláusula acima, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Securitizadora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que tomar conhecimento sua ocorrência ou da conclusão de eventuais prazos de cura sem solução pela Devedora, convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a orientação a ser tomada pela Securitizadora em relação a eventual **não** declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente pelo **não** resgate antecipado dos CRI, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização.

6.1.2 Caso a Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula acima: (i) não seja instalada em primeira ou segunda convocação, ou (ii) seja instalada, mas não haja deliberação sobre o **não** vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, por Titulares de CRI representando em qualquer convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral instalada, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral instalada, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação; a Securitizadora deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Debenturistas consignando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI.

6.1.3 Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático) e, consequentemente, do resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Securitizadora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data da Assembleia Geral de Debenturistas referida na cláusula 6.1.2 acima, que declarará o referido vencimento antecipado, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação.

6.1.4 A Securitizadora e o Agente Fiduciário obrigam-se a, tão logo tenham conhecimento de qualquer dos Eventos de Inadimplemento das Debêntures, comunicar imediatamente a outra Parte.

6.1.5 Caso seja verificada a hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista nos incisos (i) e (iii) da cláusula 6.1 acima, a Securitizadora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI por valor correspondente à soma do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures a serem resgatadas, acrescido: (a) da Remuneração, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); (b) dos encargos moratórios, se houver; (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; e (d) de um prêmio de resgate, calculado conforme abaixo ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo"):

$$VRA = SD * Prêmio$$

Sendo que:

VLA = Valor de Liquidação Antecipada, considerando prêmio incidente sobre o saldo devedor;

SD = saldo devedor;

As datas indicadas acima deverão ser consideradas em dias corridos.

*Prêmio = 2% * (Data Vencimento - Data Pré-Pagamento) (em anos) / 3 anos*

6.1.6 O Resgate Antecipado dos CRI somente será realizado caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares de CRI.

6.1.7 O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado pela Securitizadora à B3 e aos Titulares de CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3.

6.1.8 Os CRI resgatados pela Securitizadora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados.

6.1.9 Na hipótese de resgate antecipado obrigatório dos CRI, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

6.1.10 Os Titulares de CRI tem ciência que, no caso de resgate antecipado obrigatório dos CRI, obrigar-se-ão a: (i) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado; e (ii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Securitizadora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) direta e comprovadamente incorridos pela Securitizadora.

6.1.11 Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. A Securitizadora deverá, obrigatoriamente, de forma irrevogável e irretratável, a qualquer momento a partir da divulgação do comunicado de encerramento da Oferta, realizar Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, caso a Devedora realize uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e será operacionalizada na forma descrita abaixo.

6.1.12 A Emissora ou, conforme o caso, o Agente Fiduciário, caso este esteja atuando na administração do Patrimônio Separado, deverá comunicar todos os Titulares de CRI, por meio do Edital de Oferta de Resgate Antecipado, seguido de comunicação à B3 (Balcão B3) e ao Agente Fiduciário, sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverão refletir o Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) das Debêntures enviado à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário pela Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures. O Agente Fiduciário, no prazo de 1 (um) Dia Útil, contado do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da Devedora e do Edital de Oferta de Resgate Antecipado, deverá, nos termos do artigo 16, incisos "ii" e "v" da Resolução CVM 17, divulgar em seu site o comunicado acima descrito. O Edital de Oferta de Resgate Antecipado será publicado na forma prevista neste Termo de Securitização aos Titulares de CRI incluirá:

- (I) a data em que se efetivará o resgate e pagamento das Debêntures e consequentemente dos CRI, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de envio do comunicado de Resgate Antecipado das Debêntures para o caso das Debêntures, e 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos recursos acima para o caso dos CRI, sendo certo que a data para realização do pagamento do resgate antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil;
- (II) menção que o montante total a ser pago pela Securitizadora a título de resgate, corresponderá ao Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde Data de Início da Remuneração dos CRI, ou a última Data de Aniversário dos CRI, até a data do seu efetivo pagamento, acrescido de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação; e (b) de eventual prêmio de resgate (que não poderá ser

negativo) que deverá ser oferecido pela Securitizadora aos Titulares de CRI, exclusivamente no caso ter sido oferecido pela Devedora, a seu exclusivo critério, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures;

- (III) a forma e prazo para manifestação dos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado, conforme modelo constante de Anexo IX, que deverá ser equivalente a 30 (trinta) dias corridos, contados da data de publicação do comunicado de Resgate Antecipado enviado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário caso este esteja atuando na administração do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 7.1.2 acima ("Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado") e
- (IV) demais informações relevantes para a realização do resgate dos CRI necessárias para tomada de decisão pelos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.1.13 A partir da publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado, os Titulares de CRI terão o Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado para responder à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário se irão aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.1.14 Em caso de adesão de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em circulação detidos por Titulares de CRI que manifestaram interesse em aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Securitizadora deverá promover o resgate da totalidade dos CRI, e a Devedora deverá promover o resgate da totalidade das Debêntures. Em caso de adesão de Titulares de CRI em percentual menor que 90% (noventa por cento), a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá ser cancelada.

6.1.15 Caso os Titulares de CRI não se manifestem no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.1.16 A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá necessariamente ser endereçada a todos os Titulares de CRI por meio do Edital de Oferta de Resgate Antecipado.

6.1.17 Após o recebimento do valor do resgate na Conta Centralizadora, a Securitizadora realizará o resgate, conforme disposto acima, mediante manifestação dos Titulares dos CRI, de forma unilateral no ambiente B3 (Balcão B3).

6.1.18 Os CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

6.1.19 A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá abranger a totalidade dos CRI.

6.1.20 A Securitizadora deverá: (i) na respectiva data de término do Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário e à Devedora se haverá o resgate antecipado, observado o previsto

na cláusula 6.1.14; e (ii) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado, comunicar à B3 (Balcão B3), por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do resgate antecipado.

6.1.21 O resgate antecipado, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3 (Balcão B3), sendo todos os procedimentos de aceitação e validação dos investidores realizados fora do âmbito da B3 (Balcão B3).

6.1.22 A Devedora deverá arcar de forma antecipada com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.2 Amortização Extraordinária Facultativa. A Securitizadora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, na ocorrência de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, nas seguintes hipóteses: (i) a exclusivo critério da Devedora, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão das Debêntures, ou seja, a partir do dia 30 de março de 2024, e desde que não inferior a 20% (vinte por cento) do saldo devedor das Debêntures no momento da referida amortização, observado, neste caso, o pagamento do Prêmio de Amortização Extraordinária (conforme adiante definido); e/ou (ii) a qualquer tempo, desde que no limite do valor necessário para reenquadramento do Índice Mínimo da Garantia.

6.2.1 A amortização extraordinária dos CRI deverá ser comunicada à B3 e aos Titulares de CRI, com a antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação, por meio de envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data de realização da amortização extraordinária dos CRI.

6.2.2 O valor devido aos Titulares de CRI a título de Amortização Extraordinária Facultativa corresponderá ao percentual do Valor Nominal Unitário dos CRI a ser objeto de amortização, acrescido (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive); (b) dos encargos moratórios, se houver; (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização; e (d) somente no caso da Amortização Extraordinária Facultativa prevista no item “i” da Cláusula 6.2, de um prêmio de amortização extraordinária, calculado conforme abaixo (“Prêmio de Amortização Extraordinária” e “Valor de Amortização Extraordinária Facultativa”, respectivamente):

$$VRA = SD * Prêmio$$

Sendo que:

VLA = Valor de Amortização Extraordinária Facultativa, considerando prêmio incidente sobre o saldo devedor;

SD = saldo devedor;

As datas indicadas acima deverão ser consideradas em dias corridos.

*Prêmio = 2% * (Data Vencimento - Data Pré-Pagamento) (em anos) / 3 anos*

6.2.3 O pagamento do Valor de Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser realizado no âmbito da B3 e de acordo com seus procedimentos operacionais ou por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, quando os CRI não estiverem custodiados eletronicamente na B3, conforme o caso.

6.2.4 Será vedada a aquisição antecipada facultativa dos CRI pela Securitizadora.

6.3 Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo. Caso, após a Data de Integralização das Debêntures, qualquer órgão competente venha a criar ou exigir o recolhimento, retenção ou pagamento de impostos, taxas, contribuições sobre a Remuneração dos CRI, a Devedora deverá, alternativamente e a seu exclusivo critério (i) arcar com tais tributos, na medida em que seja a responsável tributária conforme estabelecido pela legislação tributária, acrescentando tais valores no pagamento da Remuneração dos CRI e das Debêntures, de modo que a Securitizadora e os Titulares de CRI recebam os mesmos valores caso tais tributos não existissem; ou (ii) promover o resgate antecipado total das Debêntures, no prazo de até 90 (noventa) Dias Úteis contados da data em que seja devido o primeiro recolhimento, retenção, pagamento ou majoração referido acima, pelo Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios devidos e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, sem que haja a incidência de qualquer prêmio nesse sentido, devendo a Securitizadora, neste caso, realizar o resgate antecipado total dos CRI ("Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo"), nos termos das Cláusulas abaixo.

6.3.1 Caso a Securitizadora receba uma comunicação acerca do Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo, nos termos da Cláusula acima, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida comunicação, comunicar a todos os Titulares de CRI, a exclusivo critério da Securitizadora, por meio do envio de carta protocolada, carta ou e-mail encaminhados com aviso de recebimento, com cópia para o Agente Fiduciário, ou, ainda, publicação de comunicado específico aos Titulares de CRI na forma da cláusula 15 deste Termo de Securitização, com os termos e condições previstos na comunicação, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, e observado que, quando da alteração indicada neste item, a B3 será notificada com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis. A comunicação a ser elaborada pela Securitizadora deverá descrever os termos e condições do Resgate Facultativo Antecipado

por Mudança de Tributo, conforme descritos na comunicação da Devedora neste sentido, incluindo a data de pagamento e o valor a ser pago.

6.3.2 Ressalvado de outra forma definido na Escritura de Emissão de Debêntures, na hipótese de Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo, o resgate antecipado dos CRI será realizado mediante o pagamento pela Securitizadora do montante total pago pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, que será equivalente ao Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios devidos, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, sem que haja a incidência de qualquer prêmio nesse sentido.

6.3.2.1 O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo será feito pela Devedora mediante depósito na Conta Centralizadora, sendo que as Debêntures resgatadas e, consequentemente, os CRI resgatados, na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados.

7 OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

7.1 Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Securitizadora: A Securitizadora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Securitizadora mediante publicação na forma da cláusula 15 deste Termo de Securitização, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2 Relatório Mensal: A Securitizadora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Titulares de CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1 O referido relatório mensal deverá incluir: (a) data de emissão dos CRI; (b) saldo devedor dos CRI; (c) critério de atualização monetária dos CRI; (d) valor pago aos Titulares de CRI no mês de referência; (e) data de vencimento final dos CRI; (f) valor recebido da Devedora em decorrência dos Créditos Imobiliários; (g) saldo devedor da CCI; e (h) Fundo de Despesas e os demais conteúdos constantes no Anexo 32-II da Instrução CVM 480.

7.3 Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Securitizadora.

7.4 Responsabilidade da Securitizadora pelas Informações Prestadas: A Securitizadora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, em conformidade com a análise do assessor jurídico contratado no âmbito da Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste Termo de Securitização.

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

7.5 Fornecimento de Informações Relativas à CCI: A Securitizadora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

7.5.1 A Securitizadora obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (b) encaminhar ao Agente Fiduciário, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Securitizadora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; e (c) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão, imediatamente após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Securitizadora.

7.5.2 A Securitizadora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário todos os dados financeiros, atos societários necessários, organograma do grupo societário da Securitizadora nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, bem como a enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Securitizadora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

7.5.3 A Securitizadora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, conforme indicada no anexo III, artigo 11º, parágrafo 2º do Código ANBIMA.

7.5.4 A Securitizadora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, após 1 (um) Dia Útil do recebimento da cópia digital da averbação no livro de registro das Debêntures da Devedora, cópia digital de inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures.

7.5.5 A Securitizadora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia do relatório de atualização da Classificação de Risco dos CRI, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva divulgação.

7.5.6 A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 23 de dezembro de cada ano.

7.6 A Securitizadora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída, em funcionamento e validamente existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras e a regulamentação em vigor, e está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;
- (iii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) os representantes legais que assinam este Termo têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (v) (a) possui registro atualizado junto à CVM, (b) não apresenta pendências junto a esta instituição, bem como (c) até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;

- (vi) na Data de Integralização dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (vii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo;
- (viii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (ix) desconhece a existência de (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que tenha ou possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;
- (x) a celebração, os termos e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão (a) não infringem o estatuto social da Securitizadora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Securitizadora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Securitizadora e/ou qualquer de seus ativos;
- (xi) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam igualmente relevantes para a execução de suas atividades, e está adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;

- (xii) não foi citada, intimada, notificada ou de qualquer outra forma cientificada do descumprimento de qualquer disposição contratual ou legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral de qualquer natureza, contra ela em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo ou que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (xiii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo não pagamento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (xiv) possui válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades exceto (i) se comprovadamente os efeitos da não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão tenham sido suspensos pela Securitizadora por meio das medidas legais aplicáveis no prazo legal e não resultem em Efeito Adverso Relevante; e (ii) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação;
- (xv) cumpre, e faz com que suas controladoras, controladas e coligadas, bem como seus respectivos administradores e empregados agindo em seu nome, cumpram a Legislação Anticorrupção, na medida em que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção; (b) envia melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Securitizadora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos da Legislação Anticorrupção; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Securitizadora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que o Agente Fiduciário entender necessárias; (f) realizará eventuais pagamentos devidos aos Titulares de CRI na forma prevista neste Termo de Securitização; e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade

administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção;

- (xvi) não existem, nesta data, contra a Securitizadora, violação ou condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
- (xvii) não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;
- (xviii) está em cumprimento com as leis e regulamentos ambientais a ela aplicáveis;
- (xix) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Securitizadora aos seus auditores independentes;
- (xx) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco solicitou autofalência ou está em processo de reestruturação ou recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xxi) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (xxii) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (xxiii) assegurará a existência e a validade as Garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição, formalização e manutenção;
- (xxiv) assegurará a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- (xxv) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;
- (xxvi) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este possa verificar a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

- (xxvii) adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre do lastro representado pela CCI, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;
- (xxviii) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (xxix) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

7.7 A Securitizadora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas pela Securitizadora ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Securitizadora neste Termo de Securitização.

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

8 GARANTIAS

8.1 Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI.

8.2 No âmbito da Emissão, em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias no âmbito das Debêntures, em favor da Securitizadora:

8.2.1 Garantia Real: será constituída alienação fiduciária sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas) ou Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, observada a Condição Resolutiva (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas).

9 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1 Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514 e nos termos deste Termo, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, nos termos do Anexo XI a este Termo de Securitização.

9.2 O Regime Fiduciário, instituído pela Securitizadora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931.

9.3 A CCI permanecerá separada e segregada do patrimônio comum da Securitizadora, até o pagamento integral dos CRI ou até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3.1 O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, pelas Garantias, e pela Conta Centralizadora, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514.

9.4 Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514, os Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

9.5 A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

9.5.1 Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Securitizadora declara que:

- (a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via digital, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (b) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Securitizadora; e
- (c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Securitizadora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

9.6 A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.7 A Securitizadora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514.

10 AGENTE FIDUCIÁRIO

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

10.2 Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- (c) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Resolução CVM 17, conforme disposto na declaração descrita no Anexo VIII deste Termo de Securitização;
- (d) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6 da Resolução CVM 17;
- (e) que é representado neste ato na forma de seu estatuto social;
- (f) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação da veracidade das informações, prestadas pela Securitizadora, contidas neste Termo;
- (g) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (h) ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo;

- (i) que verificará a regularidade da constituição dos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures e das Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures não se encontram constituídos e exequíveis, uma vez que a RCA da Devedora e a Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser inscritas na Junta Comercial competente, bem como o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ou Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, conforme o caso, serão registrados nos cartórios competentes, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e no ou Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, de forma que, após a obtenção e comprovação dos registros acima, estarão efetivamente constituídos e exequíveis os Créditos Imobiliários e as Garantias desta Emissão. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias e sobre os Créditos Imobiliários na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Por fim, e, observados os fatores de risco da emissão, não há como assegurar que na data da excussão as Garantias seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos;
- (j) não ter qualquer ligação com a Securitizadora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Securitizadora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções; e
- (k) nos termos do artigo 6º, §2º, da Resolução CVM 17, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Securitizadora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo XI deste Termo de Securitização.

10.3 Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos valores mobiliários;
- (b) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos próprios bens;
- (c) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado caso a Securitizadora não o faça;
- (d) exercer, na ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, a administração transitória do Patrimônio Separado, até a transferência à nova Securitizadora ou liquidação do

Patrimônio Separado;

- (e) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (f) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre sua substituição;
- (g) conservar em boa guarda, toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (h) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (i) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (j) diligenciar junto à Securitizadora para que este Termo e seus aditamentos sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (k) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;
- (l) promover nos competentes órgãos e conforme aplicável, caso a Securitizadora não o faça, o registro dos Documentos da Operação e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes, as expensas da Devedora; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Securitizadora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- (m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede do devedor, do cedente, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;
- (n) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual mencionado na Cláusula 7.5.2 acima, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

- (o) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Securitizadora;
- (p) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, quando aplicável ao Agente Fiduciário, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
- (q) comparecer à Assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (r) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (s) colocar o relatório de que trata o inciso anterior em sua página na rede mundial de computadores, no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do seu exercício social;
- (t) manter atualizados os contatos dos Titulares de CRI, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante, à B3 (Balcão B3), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Securitizadora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante, a B3 (Balcão B3) a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;
- (u) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer, incluindo, mas não se limitando a, verificação, no mínimo semestralmente, até a Data de Vencimento, do efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta aos Empreendimentos Imobiliários, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (v) comunicar os Titulares de CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência da ocorrência, de eventual inadimplemento, pela Securitizadora e/ou Devedora de quaisquer obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o disposto na Resolução CVM 17;
- (w) fornecer à Securitizadora relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pela CCI e extinto o Regime Fiduciário;
- (x) verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar a existência e a integridade do lastro representado pela CCI, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante;

- (y) verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar que os direitos incidentes sobre do lastro representado pela CCI, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;
- (z) verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, nos termos da Cláusula 3.1.29.1 e seguintes deste Termo de Securitização; e
- (aa) disponibilizar o valor nominal unitário, aos Titulares de CRI, por meio de sua central de atendimento e/ou em seu website.

10.3.1 Mesmo que não tenha ocorrido inadimplemento por parte da Securitizadora, a obrigação prevista no item “y” da cláusula 10.3, se aplica quando houver alteração na estrutura da Emissão, decorrente ou não de inadimplemento da Devedora ou de aumento no seu risco de crédito, que implique na: (i) diminuição no reforço de crédito da estrutura da securitização; ou (iii) aumento no risco de crédito da Emissão.

10.3.2 Os resultados da verificação previstas nos itens “x” e “y” da cláusula 10.3, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item “r” da referida cláusula.

10.4 O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, (i) honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a parcelas trimestrais de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), cujo valor anual corresponde a R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais nos mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”; e (ii) em relação ao *fee* de validação de notas fiscais e comprovantes de pagamento: O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, (i) parcela única de 10.000,00 (dez mil reais) a título de implantação, a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data.

10.4.1 Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora 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 Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

10.4.1.1 As parcelas citadas acima 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.

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

10.4.1.3 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) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

10.4.3 Adicionalmente, a Securitizadora 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 negativa para custeio de tais despesas pela Cessionária, 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 (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou

obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE.

10.4.4 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.

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

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

10.4.7 Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv)

análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

10.4.8 O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.4.9 O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Geral, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Geral, observado o quórum previsto na Cláusula 11 abaixo, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 10.3 acima.

10.5 O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.4, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.6 A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

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

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

10.8 Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário ou agente de garantias nas emissões de valores mobiliários da Securitizadora, de

suas controladas, controladoras, sociedade coligada ou integrante do mesmo grupo, indicadas no Anexo XI a este Termo de Securitização.

11 LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1 Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral deliberar sobre tal liquidação:

- (a) pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal;
- (c) decretação de insolvência, falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora; ou
- (d) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Securitizadora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário.

11.2 Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado deverá ser convocada uma Assembleia Geral, conforme o caso, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de sua realização para a primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação, atentando-se ao disposto na Cláusula **Error! Reference source not found.**, e 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 Assembleia Geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, na forma estabelecida na Cláusula 11 abaixo, na Lei nº 9.514 e na MP 1.103, de 15 de março de 2022 ("MP 1.103"), para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRA seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

11.3 A Assembleia Geral deverá deliberar **(i)** pela liquidação total do Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI presentes em Assembleia Geral deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

11.4 O agente fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRA mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.5 A Securitizadora compromete-se a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo de Securitização, em especial nesta Cláusula Décima.

11.6 A Securitizadora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 10.1 acima.

11.6.1 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, representados pelo Agente Fiduciário, ou para a nova securitizadora aprovada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora em relação aos CRI.

11.6.2 Destituída a Securitizadora, caberá ao Agente Fiduciário ou à nova securitizadora, conforme deliberado em Assembleia Geral, **(i)** administrar os créditos do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização do Crédito Imobiliário; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iv)** transferir os recebíveis oriundos do Crédito Imobiliário aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

12 ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI

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

12.2 A Assembleia Geral poderá ser convocada pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM; ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.3 Observado o disposto na Cláusula 12.2 acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Securitizadora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Securitizadora deverá exercer seus direitos.

12.3.1 A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 12.3. acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Securitizadora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares de CRI em questão, prevista na Cláusula 11.5 abaixo.

12.3.2 Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Securitizadora, na qualidade de debenturista, deverá exercer seu direito e se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada ou (ii) ainda que instalada a Assembleia de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

12.4 Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na MP 1.103, o disposto na Lei nº 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

12.5 A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado uma única vez, com a antecedência de 20 (vinte) dias para primeira convocação e de 8 (oito) dias para segunda convocação (exceto pelo disposto na Cláusula 10.2 acima), na forma da cláusula 15 do Termo de Securitização, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em qualquer convocação subsequente, com qualquer número, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização. Não se admite que a

segunda convocação da Assembleia de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

12.5.1 Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

12.6 Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não, na forma da cláusula 12.4 acima.

12.7 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.8 abaixo, a Securitizadora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. A Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou Titulares de CRI, poderão convocar a Devedora para comparecer em determinadas Assembleias Gerais.

12.8 O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.9 A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) ao representante da Securitizadora;
- b) ao Titular de CRI eleito pelos CRI em Circulação presentes; ou
- c) à pessoa designada pela CVM.

12.10 Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, desde que presentes à assembleia, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

12.11 As propostas de alterações feitas em relação (i) às datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à alteração da Remuneração dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) quaisquer alterações nas Debêntures que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI; (v) aos eventos de vencimento antecipado; (vi) ao Índice Mínimo de Garantia, aos procedimentos de reforço e/ou substituição das garantias da Oferta; e/ou (vii) aos quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente.

12.11.1 As deliberações referentes a pedidos que visem à defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), serão tomadas por Titulares de CRI em Circulação que representem, em qualquer convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, desde que presentes, na referida Assembleia Geral, Titulares de CRI representando, no mínimo, 30% (trinta) dos CRI em Circulação, não incluindo as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

12.11.2 Os Titulares de CRI poderão votar na Assembleia Geral por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Geral previstas neste Termo de Securitização.

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

12.13 A Securitizadora providenciará o encaminhamento de Documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Fundos.Net, e divulgadas pelo Agente Fiduciário em seu endereço eletrônico (www.oliveiratrust.com.br), não sendo necessário à sua publicação em jornais de grande circulação, desde que a deliberação em Assembleias de Titulares de CRI não seja divergente a esta disposição.

12.13.10 exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão se encerrará em 31 de dezembro de cada ano.

13 DESPESAS DA EMISSÃO

13.1 Despesas da Devedora: As despesas abaixo listadas (em conjunto, "Despesas") serão arcadas direta ou indiretamente pela Devedora. As despesas *flat*, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Início da Remuneração dos CRI ("Despesas Flat"), serão pagas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures. As demais despesas serão pagas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com recursos do Fundo de Despesas, sendo que os valores da remuneração devida ao Coordenador Líder serão devidos e pagos nos termos previstos no Contrato de Distribuição:

I. remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante, no montante de R\$ 400,00 (quatrocentos reais),

em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, atualizadas 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. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;

II. remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

- (i) pela estruturação da emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, inclusive em caso de rescisão da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ii) pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais), devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração para a Securitizadora será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso esta ainda esteja atuando, a qual será calculada *pro rata die*. O montante relacionado à administração da carteira fiduciária terá um acréscimo equivalente a 100% (cem por cento) durante a ocorrência de eventual reestruturação dos termos e condições da emissão das Debêntures e/ou no caso da ocorrência de um Evento de Inadimplemento das Debêntures e, consequentemente, de Resgate Antecipado dos CRI; E
- (iii) as despesas mencionadas nas alíneas “(i)” e “(ii)” acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

III. remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

- (i) pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Início de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data de assinatura, o que ocorrer primeiro;
- (ii) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ou em 360 (trezentos e sessenta) dias a contar da presente data de assinatura, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculada *pro rata die*, se necessário;
- (iii) a remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Instituição Custodiante, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso à Securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado, quais sejam: publicações em geral, notificações, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações e envio de documentos;
- (iv) os valores indicados nos itens “(i)” e “(ii)” acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
- (v) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;
- (vi) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora da CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de

Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

IV. remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados neste Termo de Securitização, nos seguintes termos:

- (i) a remuneração prevista na Cláusula 10.4 e seguintes, acima; e
- (ii) a remuneração do Agente Fiduciário não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão arcadas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas das cópias dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso à Securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI.

V. remuneração devida ao Coordenador Líder nos termos previstos no Contrato de Distribuição;

VI. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

VII. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto neste Termo de Securitização, observado, entretanto que, quaisquer despesas não especificamente previstas nesta Cláusula acima de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) deverão ser previamente aprovadas pela Devedora, exceto as despesas realizadas para assegurar os interesses dos Investidores, e exceto caso esteja em curso algum inadimplemento;

VIII. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para

resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

- IX. emolumentos e demais despesas de análise, registro e manutenção da B3 ou da B3 (Balcão B3) relativos à CCI, aos CRI e à Oferta;
- X. custos relacionados às Assembleias Gerais que sejam realizadas exclusivamente por ações ou omissões da Devedora;
- XI. despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, (vii) as despesas materializadas devidamente comprovadas relativas a contingências multas, penalidades, custos, obrigações ou despesas judiciais ou extrajudiciais (incluindo taxas e honorários advocatícios) relacionadas a eventuais demandas de terceiros contra a Securitizadora resultantes diretamente de quaisquer dos negócios contemplados na Escritura de Emissão, e (viii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização, desde que devidamente comprovadas e previamente autorizadas pela Devedora;
- XII. despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, a B3 (Balcão B3), juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- XIII. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, exclusivamente com relação à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização; e
- XIV. remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$ 2.880,00 (dois mil, oitocentos e oitenta reais) por ano por cada auditoria a ser realizada. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA/IBGE ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de

sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e poderá ser acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

13.2 Despesas do Patrimônio Separado: Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade da Devedora que não sejam pagas tempestivamente pela Devedora, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou (ii) que não são devidas pela Devedora. Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula acima ou não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, tais Despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 12.2.1 abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na Ordem de Prioridade de Pagamento estabelecida neste Termo de Securitização.

13.2.1 No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor inadimplido, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido; e (iii) atualização monetária pelo IPCA/IBGE, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

13.2.2 Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

13.2.3 Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

13.2.4 No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário pela Devedora, na ausência desta, pelos Titulares de CRI, sem prejuízo do

direito de regresso destes contra a Devedora, na data da respectiva aprovação, e direito de regresso da Devedora em face da Securitizadora destituída.

13.2.5 A Devedora deverá, mediante retenção de recursos da primeira integralização dos CRI, (i) constituir um fundo de despesas ("Fundo de Despesas"), em montante total de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), para arcar com as despesas previstas na cláusula 13.1; e (ii) constituir um fundo de reserva ("Fundo de Reserva"), em montante total de R\$ 1.278.507,59 (um milhão, duzentos e setenta e oito mil, quinhentos e sete reais e cinquenta e nove centavos) ("Valor Inicial do Fundo de Reserva").

13.2.6 Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas e ao Fundo de Reserva serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora, sendo que (i) a formação do montante referente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva será realizada mediante a retenção de recursos, 13.2.5 acima; e (ii) a todo e qualquer momento, a Devedora deverá manter um montante de, no mínimo, R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas") referente ao Fundo de Despesas.

13.2.7 Caso os valores disponíveis na Conta Centralizadora sejam insuficientes para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI em qualquer data de pagamento das obrigações pecuniárias estabelecidas no Termo de Securitização, os recursos existentes na Conta Centralizadora referentes ao Fundo de Reserva serão integralmente utilizados para pagamento da respectiva parcela de remuneração e/ou amortização dos CRI, conforme o caso, na medida e no montante necessário para que seja realizado o referido pagamento.

13.2.8 Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas ou do Fundo de Reserva venham a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas ou Valor Inicial do Fundo de Reserva, conforme o caso, mediante comprovação por meio de notificação da Securitizadora à Devedora neste sentido, a Devedora deverá recompor o Valor Inicial do Fundo de Despesas ou Valor Inicial do Fundo de Reserva, conforme o caso, por meio da utilização de recursos próprios, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação.

13.2.9 Os recursos do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo patrimônio separado, sendo que poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em (a) títulos de emissão do Tesouro Nacional; ou (b) certificados e recibos de depósito bancário de emissão do banco Itaú, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas ou o Fundo de Reserva, conforme o caso.

13.2.10 Caso, quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas e/ou no Fundo de Reserva, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a conta corrente de titularidade

da Companhia a ser indicada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI, ressalvados os benefícios fiscais desses rendimentos à Securitizadora.

13.3 As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à emissora dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da emissora dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, 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; ou (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela emissora dos CRI, podendo a emissora dos CRI e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a emissora dos CRI permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

13.4 Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.1 acima e, eventualmente, as mencionadas na Cláusula 12.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.5 O Patrimônio Separado, caso a Devedora não o faça, ressarcirá a Securitizadora e o Agente Fiduciário de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference call*; e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar o Crédito

Imobiliário. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

13.6 Em qualquer Reestruturação (conforme definido abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleia de Titulares de CRI, será devida, pela Devedora à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da Data da Emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA/IBGE no período anterior, sendo que tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo, \$ 20.000,00 (vinte mil reais). Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora também será arcado pela Devedora.

13.6.1 Entende-se por “Reestruturação” a alteração de condições, desde que não previstas nos Documentos da Operação, relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures e o consequente resgate antecipado dos CRI.

13.7 Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de pagamento de Despesas previstas nesta Cláusula e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

14 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

14.1 Imposto de Renda. Como regra geral, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), calculado com base na aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). O 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 ("Lei nº 11.033") e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 ("Lei nº 8.981").

14.1.1 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.

14.1.2 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 Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

14.1.3 Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa do PIS e do COFINS sujeitam-se às incidências dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

14.1.4 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 de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

14.1.5 Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, como é o caso das companhias securitizadoras, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota básica de 15% (quinze por cento), mais adicional de 10% (dez por cento) sobre a parcela do lucro que exceder a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) no ano, e pela CSLL, à alíquota de 15% (quinze por cento), a partir de 1º de janeiro de 2019, com base na Lei nº 13.169 publicada em 7 de outubro de 2015. A partir de março de 2020 a alíquota da CSLL aplicável especificamente aos bancos de qualquer espécie é de 20% (vinte por cento), conforme estabelecido pelo artigo 32 e 36, I, da Emenda Constitucional nº 103/ 2019. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas à tributação. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas à tributação.

14.1.6 Os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e à COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento), com base no regime não cumulativo dessas contribuições, nos termos da Lei nº 9.718 de 27 de novembro de 1998 ("Lei nº 9.718"), artigo 3º, parágrafos 6º a 9º, e artigo 14, VII, da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, artigo 10, inciso I, da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, artigo 8º, inciso I, e da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003, artigo 18.

14.1.7 Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718, com redação dada pelo artigo 2º da Medida Provisória nº 2.158/01, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de *spread*.

14.1.8 Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente 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.

14.1.9 De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI.

14.1.10 Pessoas físicas e pessoas optantes pela inscrição no Simples Nacional ou isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei nº 8.981). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

14.2 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN 4.373"), inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdição com tributação favorecida ("JTF"), estão atualmente isentos de IRRF.

14.2.1 Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

14.2.2 Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373/2014 e que não estejam localizados em JTF, regra geral, são isentos de tributação.

14.2.3 Investidores que sejam residentes em JTF estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

14.2.4 São atualmente consideradas "JTF" aquelas que não tributam a renda ou que tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento) 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. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como "JTF", desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "JTF" as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB n 1.037.

14.3 Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

14.3.1 *Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/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 do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373), 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 artigo 15-B do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto nº 6.306"), e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

14.3.2 *Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")*. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

15 PUBLICIDADE

15.1 Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI deverão ser veiculados, na forma de comunicado, no jornal "O Dia SP", bem como na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://virgo.inc/>) ("Avisos aos Titulares dos CRI"), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e as limitações impostas pela Instrução CVM 476 em relação à publicidade da oferta e os prazos legais, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência, respeitadas as demais regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização.

15.2 A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas caso (i) notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou (ii) (a) encaminhe a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cuja as comprovações de envio e recebimento valerá como ciência da publicação e (b) disponibilize na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://virgo.inc/>) o referido edital de convocação. As publicações acima serão realizadas uma única vez. O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44, tampouco as convocações das assembleias gerais de investidores.

15.3 As atas lavradas das Assembleia de Titulares de CRI apenas serão encaminhadas à CVM via Sistema de Fundos.Net, não sendo necessária à sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os titulares de CRI deliberarem expressamente pela publicação de determinada ata, arcando com os custos respectivos.

15.4 Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

16 REGISTRO DO TERMO

16.1 O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

17 RISCOS

17.1 O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Securitizadora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. Os potenciais investidores devem ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgarem necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

17.1.1 Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta e, portanto, a capacidade da Securitizadora, da Devedora de adimplir as obrigações previstas neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures poderá ser adversamente afetada sendo que, nesses casos, a capacidade da Securitizadora de efetuar o pagamento dos CRI, poderá ser afetada de forma adversa.

17.1.2 Para os efeitos deste Termo de Securitização, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Securitizadora e a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora e da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário.

17.1.3 Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora e sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

17.2 Fatores de risco relacionados aos CRI, seu lastro e à Oferta

A concentração dos Créditos Imobiliários, falta de garantias e o risco de crédito da Devedora podem afetar adversamente o fluxo de pagamento dos CRI

Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora. Como não foram constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI, estes correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures. Ademais, uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos. Caso a Devedora não tenha recursos suficientes para honrar com o pagamento dos Créditos Imobiliários, seja nas datas de pagamento da Remuneração dos CRI, em decorrência de vencimento antecipado ou na Data de Vencimento das Debêntures, conforme prazos e condições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, o fluxo de pagamento dos CRI poderá ser adversamente afetado. Nesse caso, os Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI.

A deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar adversamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados pela CCI, a qual representa a totalidade dos Créditos Imobiliários. A CCI foi vinculada aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Securitizadora exclusivamente contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem adversamente a situação econômico-financeira da Devedora poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

O pagamento condicionado e a possível descontinuidade do fluxo de pagamentos podem afetar adversamente o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o

valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

A ocorrência de eventos que possam determinar o resgate antecipado dos CRI podem afetar adversamente os Titulares de CRI, assim como a liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito no Termo de Securitização, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA/IBGE, a Securitizadora deverá resgatar os CRI dos Titulares de CRI que optem por aceitar a recompra dos CRI pela Securitizadora.

Adicionalmente, caso após a Data de Integralização das Debêntures, qualquer órgão competente venha a criar ou exigir o recolhimento, retenção ou pagamento de impostos, taxas, contribuições sobre a Remuneração dos CRI, a Devedora poderá optar por realizar o Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo.

Igualmente na forma descrita no Termo de Securitização, a Devedora deverá, caso ocorra ou seja decretado vencimento antecipado das Debêntures, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures, o que acarretaria o resgate antecipado da totalidade dos CRI por parte da Securitizadora.

Qualquer de tais eventos poderá causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI, tendo em vista a possibilidade de não haver, no momento do evento em questão, outros ativos no mercado de risco, retorno e rentabilidade semelhantes aos CRI. Adicionalmente, qualquer dos três eventos poderá ter impacto adverso na liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que, conforme o caso, parte considerável dos CRI poderá ser retirada de negociação.

O quórum de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI pode afetar adversamente a capacidade de aprovação de determinadas deliberações pelos Titulares de CRI

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas, em qualquer convocação, por Titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria simples dos CRI em Circulação presentes à referida Assembleia Geral, ressalvados os quóruns qualificados específicos estabelecidos no Termo de Securitização. Os investidores que detenham pequena quantidade de CRI poderão ser obrigados a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste de forma contrária. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

A baixa liquidez no mercado secundário dos CRI pode dificultar a venda dos CRI e afetar o valor a ser recebido por seus titulares

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

Riscos de formalização do lastro da Emissão

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários representados pela CCI, a qual, por sua vez, representa os direitos creditórios consubstanciados nas Debêntures. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures ou da Escritura de Emissão de CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Problemas com a custódia da Escritura de Emissão de CCI pode afetar adversamente os Titulares de CRI

Segundo o §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, a emissão da CCI na forma escritural, se dá mediante escritura pública ou instrumento particular, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo BACEN. Conforme previsto na Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante é responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da B3 (Balcão B3), bem como (i) pela guarda (custódia eletrônica) de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI emitida eletronicamente; (ii) por assegurar à Devedora o acesso às informações sobre o registro da CCI; (iii) por responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI emitida eletronicamente; (iv) por prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, que inclui o acompanhamento das condições e retirada da CCI. Caso a Instituição Custodiante não cumpra referidas funções, a emissão da CCI pode ser contestada, afetando adversamente os interesses dos Titulares de CRI.

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

A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor ao pagamento de juros de acordo com a Taxa DI divulgada pela CETIP. A referida súmula não vincula as decisões do Poder Judiciário e decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela CETIP em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI, ou ainda, que a remuneração dos CRI deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual Remuneração, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios.

Risco de atraso ou não ocorrência de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ou dos Novos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas

O registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas junto aos cartórios competentes é condição precedente para a integralização dos CRI. Não obstante, existe o risco de atrasos em razão de burocracias e eventuais exigências cartorárias, o que poderá impactar a devida constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, e consequentemente atrasar a integralização dos CRI.

Ainda, no caso de celebração de Novos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, o registro de referidos contratos poderá atrasar ou não vir a ocorrer, o que poderá impactar o reforço e/ou a substituição, conforme o caso, da garantia do CRI, nos termos dos Documentos da Operação. Dessa forma, os Titulares de CRA poderão não se beneficiar das referidas garantias por falta de registro, caso seja necessária excussão as garantias, ou mesmo sua oposição perante terceiros.

Risco de desvalorização do valor das Quotas objeto de alienação fiduciária no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas

As SPE Garantia são titulares de imóveis nos quais serão desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários, alguns dos quais atualmente possuem ônus constituídos em favor de terceiros. Caso a Devedora não realize o cancelamento ou baixa dos referidos ônus sobre os imóveis, ou ainda, caso haja excussão, o valor atualmente atribuído às Quotas alienadas fiduciariamente poderá ser afetado negativamente desvalorizado, de forma que o

valor total a ser obtido com a eventual excussão da Alienação Fiduciária de Quotas poderá não ser suficiente para o cumprimento das Obrigações Garantidas.

Risco de recomposição e liberação da garantia independentemente de aprovação em assembleia

A Devedora deverá, observando os Critérios de Elegibilidade estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, proceder com a Recomposição da Garantia da Alienação Fiduciária de Quotas mediante a apresentação de Novas SPE Garantia, em caso de não atendimento do Índice Mínimo da Garantia previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. Adicionalmente, a Devedora também poderá, a qualquer momento, proceder com a Substituição da Garantia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, sendo certo que em ambos os casos, e desde que observados os Critérios de Elegibilidade e o Índice Mínimo da Garantia, a substituição poderá ser realizada independentemente de aprovação dos Titulares de CRI, estando pré-aprovada pela Emissora.

Nesse sentido, a Devedora terá discricionariedade na escolha de qual sociedade de propósito específico destinará para recomposição ou substituição da garantia, de forma que os Titulares de CRI não terão qualquer forma de participação nessa decisão. Os Titulares de CRI poderão ser adversamente afetados uma vez que, ainda que atendidos os Critérios de Elegibilidade, as Novas SPE Garantia poderão contar com alguma questão que possa vir patrimônio líquido inferior no futuro e referida redução não seria identificável no momento da substituição ou reforço supramencionados.

O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas prevê que a Alienação Fiduciária de Quotas Alienadas Fiduciariamente de uma ou mais SPEs Garantia poderá ser resolvida de pleno direito, quando da contratação do plano empresário por referida SPE, seja exigido pela instituição financeira a alienação fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente da respectiva SPE. Neste caso, as Quotas Alienadas Fiduciariamente da SPE em questão serão liberadas da Alienação Fiduciária objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. Nesta hipótese, as Partes comprometem-se a celebrar novo instrumento de alienação fiduciária de Quotas Alienadas Fiduciariamente da SPE em questão, sob condição suspensiva relacionada à vigência da garantia outorgada ao banco financiador do plano empresário ("Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas").

Se houver inadimplência no âmbito da presente Oferta, na pendência da implementação da condição suspensiva prevista no Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a saber, a liberação das Quotas Alienadas Fiduciariamente no âmbito no plano empresário, a Garantia prestada no âmbito da Oferta poderão não ser suficiente para cobrir a totalidade do saldo devedor em caso de eventual execução.

A ocorrência de eventos que possam determinar o resgate antecipado dos CRI podem afetar adversamente os Titulares de CRI, assim como a liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito no Termo de Securitização, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI, a Emissora deverá resgatar os CRI dos Titulares de CRI que optem por aceitar a recompra dos CRI pela Emissora.

Adicionalmente, caso após a Data de Integralização das Debêntures, qualquer órgão competente venha a criar ou exigir o recolhimento, retenção ou pagamento de impostos, taxas, contribuições sobre a Remuneração dos CRI, a Devedora poderá optar por realizar o Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo.

Igualmente na forma descrita no Termo de Securitização, a Devedora deverá, caso ocorra ou seja decretado vencimento antecipado das Debêntures, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures, o que acarretaria o resgate antecipado da totalidade dos CRI por parte da Emissora.

Bem como, no caso da opção da Devedora pelo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures ou na Amortização Extraordinária Facultativa, acarretaria o resgate antecipado parcial ou total dos CRI por parte da Emissora, na forma descrita no Termo de Securitização.

Qualquer de tais eventos poderá causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI, tendo em vista a possibilidade de não haver, no momento do evento em questão, outros ativos no mercado de risco, retorno e rentabilidade semelhantes aos CRI. Adicionalmente, qualquer dos três eventos poderá ter impacto adverso na liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que, conforme o caso, parte considerável dos CRI poderá ser retirada de negociação.

Risco de esvaziamento das SPE Garantia

Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, poderá haver a liberação de parte dos recursos decorrentes dos Direitos Cedidos Fiduciariamente depositados na Conta Centralizadora, desde que todas as Obrigações Garantidas estejam sendo adimplidas e não esteja em curso nenhum Evento de Inadimplemento. Neste caso, na hipótese de uma eventual excussão da garantia, a SPE Garantia poderá não contar com o valor total dos recursos decorrentes dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, o que efetivamente diminuiria o valor a ser levantado com a excussão.

17.3 Fatores de riscos relacionados ao ambiente macroeconômico

Política econômica do Governo Federal

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Securitizadora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no

futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Securitizadora e respectivos resultados operacionais.

Dentre as possíveis conseqüências para a Securitizadora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem o benefício tributário aos investidores dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora.

Fatores relativos ao ambiente macroeconômico internacional

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado

em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. As reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países também podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também a economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Caso ocorra elevação acentuada das taxas de juros, o mercado de securitização poderá ser diretamente afetado, pois, uma vez que, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito, dado a característica de “*risk-free*” de tais papéis, de forma que o aumento acentuado da Taxa SELIC pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

Esforços governamentais para combater a inflação podem retardar o crescimento da economia brasileira e gerar um efeito negativo nos negócios da Devedora.

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação consideráveis. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuem para a incerteza econômica e aumentam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (denominado Plano Real). Desde então, no

entanto, por diversas razões, tais como crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, entre outras ocorreram novos “repiques” inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IPCA/IBGE nos últimos anos vem apresentando oscilações. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no País, o que pode afetar adversamente os negócios da Securitizadora e da Devedora, influenciando negativamente sua capacidade produtiva e de pagamento.

A retração no nível da atividade econômica pode ter impacto adverso da Devedora

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora, e de seus clientes. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Devedora e o preço dos CRI

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão enfrentando um aumento da volatilidade devido às incertezas relacionadas com os escândalos de corrupção em curso, os quais estão sendo investigados pelo Ministério Público Federal nas operações “Lava Jato”, “Zelotes”, “Greenfield” e outras, e ao impacto dos escândalos sobre a economia e ambiente político brasileiro. Membros do Poder Executivo e do Poder Legislativo no âmbito municipal, estadual e federal, bem como altos funcionários de grandes empresas estão sendo processados pelo crime de corrupção.

Como resultado, diversos políticos, incluindo deputados e senadores, e diretores de empresas estatais e privadas no Brasil renunciaram ou foram presos. Atualmente, políticos e outros funcionários públicos estão sendo investigados por alegações de conduta antiética e ilegal, identificadas durante as investigações das operações “Lava Jato”, “Zelotes”, “Greenfield” e outras. O potencial resultado das investigações sobre o esquema de corrupção é incerto, mas as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e a

reputação das empresas implicadas e sobre a percepção geral do mercado da economia brasileira. Não podemos prever se tais alegações levarão a uma maior instabilidade política e econômica ou se novas alegações contra os funcionários do governo irão surgir no futuro.

A Devedora não é capaz de estimar plenamente o impacto dos acontecimentos políticos e macroeconômicos globais e brasileiros em seus negócios.

Além disso, em virtude da atual instabilidade política, há uma incerteza substancial sobre as políticas econômicas futuras e a Devedora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo atual governo brasileiro, bem como se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou condição financeira da Devedora. A instabilidade política e econômica atual levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro, que também podem afetar adversamente os negócios e os CRI. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas decorrentes da eleição presidencial de 2018 podem afetar adversamente os negócios da Devedora.

17.4 Fatores de risco relacionados ao setor de securitização imobiliária

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Risco da existência de credores privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158/01, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “(...) permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem

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

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997, entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos.

A pouca maturidade do mercado de securitização de créditos imobiliários e a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização em geral poderá gerar um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais

O mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados emergentes e dos países da América Latina. A reação dos investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no mercado de títulos e valores mobiliários no Brasil. Por outro lado, crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio de direitos creditórios dos certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio.

A Securitizadora não tem controle sobre quais medidas o Governo Federal poderá adotar no futuro na gestão da Política Econômica e não pode prevê-las. Por isso não é possível quantificar os impactos que tais medidas

poderão gerar nos negócios da Securitizadora.

17.5 Fatores de risco relacionados à Securitizadora

Os principais fatores de risco aplicáveis à Securitizadora são:

Manutenção de registro de companhia aberta

A Securitizadora possui registro de companhia aberta desde 02 de agosto de 1999, sob o nº 18406. A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Crescimento da Securitizadora e seu capital

O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar adversamente o desempenho da Securitizadora.

A importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. O ganho da Securitizadora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar adversamente a capacidade de geração de resultado da Securitizadora.

Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis

A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de

Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores, poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados Recebíveis do Agronegócio. Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser adversamente afetada.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o regime fiduciário e o patrimônio separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar adversamente tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos relacionados aos fornecedores da Securitizadora

A Securitizadora contrata prestadores de serviços terceirizados para execução de diversas atividades a fim de atender o seu objeto social, tais como: assessores legais, agentes fiduciários, empresas prestadoras de serviços de auditoria e cobrança de créditos pulverizados, agências classificadoras de risco, banco liquidante, Coordenadores para distribuir os Certificados de Recebíveis Imobiliários ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio, entre outros. A Securitizadora avalia os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências e restrições. A Securitizadora atua com a diversificação na contratação de seus fornecedores igualmente reconhecidos no mercado de modo a reduzir a dependência em relação aos prestadores de serviço em caso de falência dos mesmos ou alteração relevante na tabela de preços. No entanto, caso a Securitizadora não consiga implementar sua estratégia de diversificação dos prestadores de serviço a Securitizadora poderá ficar dependente de determinados fornecedores específicos, o que pode afetar adversamente os seus resultados.

Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos do Imobiliários na Conta Centralizadora. Assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta

e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Securitizadora atua

Conforme descrito no fator de risco “Esforços governamentais para combater a inflação podem retardar o crescimento da economia brasileira e gerar um efeito negativo nos negócios da Devedora”, caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Securitizadora não seja capaz de acompanhar estes efeitos de inflação. Como o repagamento dos Investidores está baseado no pagamento pela Securitizadora, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores.

Adicionalmente, acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar a liquidez dos valores mobiliários brasileiros. O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Por fim, conforme indicado no fator de risco “Fatores relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional”, acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários ou de certificados recebíveis do agronegócio.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

As operações de financiamento imobiliário ou do agronegócio apresentam historicamente uma relação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode afetar adversamente os resultados da Securitizadora. Uma eventual redução do volume de investidores estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, os CRI, a Emissora, a Devedora e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Créditos Imobiliários Cedidos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Créditos Imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também 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 Emissora, da Devedora e dos Créditos Imobiliários, bem como afetar o valor dos CRI e de seus rendimentos.

Efeitos da concorrência no mercado de securitização

O aumento da competição no mercado de securitização pode acarretar redução de margem nas receitas de securitização em contraposição a uma manutenção do nível de custos fixos o que pode reduzir os lucros da Securitizadora.

Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Securitizadora atua

Atualmente o investimento em certificados de recebíveis imobiliários goza de benefício fiscal (a) quando da sua aquisição por pessoas físicas (isenção de imposto de renda), e (b) caso os certificados de recebíveis imobiliários venha a ser enquadrado na Lei 12.431 (benefício fiscal para investidores não residentes de paraísos fiscais). Adicionalmente, a regulamentação do Conselho Monetário Nacional incentiva as instituições financeiras a investirem em certificados de recebíveis imobiliários de lastros específicos. Tais benefícios podem ser restringidos ou extintos no futuro. Caso isso ocorra a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários pelos investidores poderá ser reduzida o que poderá impactar negativamente à Securitizadora.

Os rendimentos gerados por aplicação em certificados de recebíveis do agronegócio (CRI) por pessoas físicas estão atualmente isentos de Imposto de Renda, por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Tais benefícios podem ser restringidos ou extintos no futuro. Caso isso ocorra, a demanda pela aquisição destes valores mobiliários pelos investidores poderá ser reduzida o que poderá impactar negativamente à Securitizadora.

Riscos relacionados a questões socioambientais da Securitizadora

Sanções por descumprimento de legislação ambiental e/ou trabalhista. A não observância da legislação ambiental e/ou trabalhista por devedores cujos títulos lastreiam certificados de recebíveis do agronegócio ou certificados de recebíveis imobiliários podem levar à inadimplência destes, tendo em vista as diversas sanções que podem ser determinadas, como pagamento de multa ou mesmo uma sanção criminal, bem como ocasionar a revogação da sua licença ou suspensão de determinadas atividades. Além disso, o não cumprimento das leis e regulamentos ambientais poderia restringir a capacidade desses devedores na obtenção de financiamentos junto às instituições financeiras. Ademais, infringência à legislação que trata do combate ao trabalho infantil e ao trabalho escravo, bem como ao crime contra o meio ambiente, possuem um risco de imagem que pode trazer efeitos adversos para a Securitizadora.

Mudança climática. A cadeia do agronegócio está vulnerável à mudança climática. A comunidade científica tem desenvolvido um consenso de que o aquecimento global vai continuar a ocorrer mesmo que a emissão de gases estufa desacelere, reforçando a necessidade ações de adaptação à mudança de clima por parte dos participantes da cadeia do agronegócio. O agravamento de condições climáticas adversas pode afetar negativamente o negócio da Securitizadora e o resultado de sua operação, pois afeta seus devedores.

Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora

As informações do Formulário de Referência da Securitizadora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora.

17.6 Fatores de risco relacionados à Devedora

A Devedora poderá não conseguir executar integralmente a sua estratégia de negócio, o que pode resultar em um efeito adverso para a Devedora

A Devedora considera a aquisição de novos imóveis uma de suas mais importantes estratégias, essencial para a consolidação e expansão de seu portfólio de imóveis comerciais e/ou residenciais. No entanto, não pode garantir que os seus objetivos serão integralmente realizados e que seus projetos e estratégias de expansão do portfólio serão integralmente realizados no futuro.

A concorrência na aquisição de imóveis comerciais e/ou residenciais poderá provocar um aumento imprevisível dos preços dos imóveis, assim como a adequação de determinados imóveis poderá requerer tempo e recursos financeiros excessivos. Caso a Devedora venha a enfrentar dificuldades na aquisição e adequação de seus imóveis, é possível que a Devedora não seja capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com esses imóveis, o que poderá afetar adversamente a Devedora.

Em consequência, a Devedora poderá não ser capaz de realizar aquisições de novos imóveis comerciais e/ou residenciais com a regularidade ou a abrangência ou a preços e em condições tão favoráveis quanto previsto em sua estratégia de negócios, mesmo depois da celebração dos contratos de aquisição, o que pode afetar adversamente a Devedora, causando um impacto negativo na sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ser obtido em condições satisfatórias

O crescimento da Devedora poderá exigir volumes significativos de capital, em especial para a aquisição ou o desenvolvimento de novas propriedades imobiliárias comerciais e/ou residenciais para seu portfólio. Além do fluxo de caixa gerado internamente, a Devedora pode vir a precisar levantar capital adicional por meio de aumentos privados de capital, ofertas públicas de valores mobiliários ou da contratação de empréstimos com instituições financeiras, tendo em vista o possível crescimento e o desenvolvimento futuro das suas atividades. Não é possível assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que o mesmo será obtido em condições satisfatórias para a Devedora. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuro das

atividades da Devedora, o que poderá prejudicar de maneira relevante as suas atividades, situação financeira e os resultados operacionais.

Além disso, a Devedora pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de operações de emissão pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações de sua emissão. Qualquer captação de recursos através da distribuição pública de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações de emissão da Devedora pode ser realizada com a exclusão do direito de preferência dos seus acionistas, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, o que poderá resultar na diluição da participação dos referidos investidores no capital social. Mesmo nas hipóteses em que haja direito de preferência, caso os investidores, por qualquer razão, deixem de subscrever as ações ou os valores mobiliários conversíveis em ações de emissão da Devedora, também poderão ter sua participação diluída.

Adicionalmente, poderá haver uma diluição da participação do investidor no capital social da Devedora na eventualidade de fusão, incorporação ou qualquer outro ato societário que tenha efeito semelhante à fusão ou incorporação com eventuais sociedades que a Devedora venha a adquirir.

Os contratos financeiros e outros instrumentos representativos de suas dívidas estabelecem obrigações específicas, sendo que qualquer inadimplemento em decorrência da inobservância dessas obrigações pode acarretar o vencimento antecipado dessas obrigações e ter um efeito adverso para a Devedora

A Devedora celebrou diversos instrumentos financeiros que exigem o cumprimento de obrigações específicas. Eventuais inadimplementos a esses instrumentos, que não sejam sanados tempestivamente ou em relação aos quais os credores não renunciem seu direito de declarar antecipadamente vencidas as dívidas, poderão acarretar a decisão desses credores de declarar o vencimento antecipado das suas dívidas representadas pelos referidos instrumentos, bem como podem resultar no vencimento antecipado de outros instrumentos financeiros de que a Devedora é parte. Os ativos e fluxo de caixa da Devedora podem não ser suficientes para pagar integralmente o saldo devedor de suas obrigações nessas hipóteses, o que pode afetar adversamente e de forma relevante sua condição financeira e sua capacidade de conduzir seus negócios, o que poderá impactar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora ou de terceiros para cuja construção a Devedora tenha sido contratada poderão prejudicar a sua reputação ou sujeitar a Devedora à eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão desses no prazo determinado constituem fatores importantes para a determinação da reputação da Devedora e, conseqüentemente, de suas vendas, resultados e crescimento.

Podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos da Devedora, defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários ou, caso sejam constatados depois da conclusão, sujeitar a Devedora a ações judiciais cíveis propostas por compradores ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar a reputação da Devedora, sujeitar-lhe ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, diretamente ou como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, uma vez que a Devedora é responsável por garantir a solidez da obra ao menos pelo período de cinco anos.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (vii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; e/ou (viii) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Devedora pode prejudicar a nossa reputação e as vendas futuras.

Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos da Devedora. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora, o que pode aumentar as necessidades de capital da Devedora, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente seus resultados.

A não obtenção, atrasos ou o cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar negativamente os negócios da Devedora

A implementação dos empreendimentos e projetos da Devedora está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento. A obtenção dessas licenças e alvarás está sujeita à outorga pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público. A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, poderá levar à interrupção ou

cancelamento da implementação dos empreendimentos e/ou projetos da Devedora, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre a imagem, reputação, atividades e negócios da Devedora.

Ainda, o descumprimento da regulamentação poderá sujeitar a Devedora e seus administradores a penalidades administrativas e criminais, bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por sua conduta.

A Devedora pode enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos ou reduções no preço de terrenos poderão elevar seus custos de vendas ou reduzir seus ativos, diminuir seu lucro e, consequentemente, afetar adversamente a Devedora

A manutenção dos níveis de lançamento e eventual crescimento da Devedora depende, em grande parte, de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável e, uma vez celebrados os compromissos de compra e venda e de tais terrenos, que se mantenham estáveis. O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo de seus empreendimentos. À medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente ou em caso de piora das condições econômicas, regulatórias ou de mercado, os preços do terreno podem reduzir significativamente, principalmente no Estado de São Paulo, região de principal atuação da Devedora, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta.

A consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o preço de vendas ou diminuir os ganhos da Devedora, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores dos empreendimentos. Assim, a Devedora pode ter dificuldades em adquirir terrenos adequados por preços razoáveis no futuro. Por outro lado, eventual queda do valor de mercado dos terrenos compromissados e/ou mantidos em estoque impactará o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a receita financeira da Devedora. Ambas as situações poderão impactar adversamente a Devedora.

Os ativos da Devedora estão concentrados em determinadas áreas geográficas e uma desaceleração econômica nessas áreas pode ter um efeito adverso relevante nos resultados operacionais e condição financeira da Devedora.

Na data deste Termo de Securitização, a maior parte da receita da Devedora deriva de propriedades na cidade de São Paulo. A Devedora espera continuar concentrando a maior parte dos seus ativos nessa região e, portanto, continuará a depender significativamente das condições econômicas que afetam essa área. Consequentemente, uma desaceleração econômica nessas áreas poderia ter um efeito adverso relevante na condição financeira e nos resultados operacionais da Devedora devido à redução em sua receita e, consequentemente, um efeito adverso em sua capacidade de cumprir com suas obrigações de dívida e financiar suas operações.

A Devedora possui cláusulas restritivas à capacidade de endividamento ("Covenants") em seus contratos de dívidas. O não cumprimento desses Covenants podem causar o vencimento antecipado dessas dívidas

A Devedora está sujeita a Covenants existentes em seus contratos de dívidas, com base em aspectos não financeiros (obrigações). A Devedora pode não ser capaz de atender referidos os Covenants em virtude de condições adversas de nosso ambiente de negócios, como a retração do mercado em que atua, o que pode ocasionar o vencimento antecipado de suas dívidas, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (*cross-default* e *cross-acceleration*) de outras obrigações da Devedora, conforme cláusulas presentes em contratos de empréstimos e financiamentos existentes. O vencimento antecipado de qualquer de seus contratos financeiros pode afetar a capacidade da Devedora em honrar seus compromissos e acarretar um impacto adverso relevante em seus negócios e na sua situação financeira.

A Devedora pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais

A Devedora não pode garantir que as coberturas das apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às atividades da Devedora (como riscos de engenharia, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades.

Ademais, a Devedora pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas nossas apólices de seguro.

Adicionalmente, a Devedora não tem como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, a Devedora conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices contratadas pela Devedora ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente seus negócios ou sua condição financeira.

A perda de membros da sua alta administração ou sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter um efeito adverso sobre a Devedora

Nenhum dos administradores e empregados da Devedora altamente qualificados está sujeito a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não-concorrência, e não há garantia de que eles permaneçam no futuro.

Além disso, a Devedora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração. A perda de qualquer dos membros da sua alta administração e a sua incapacidade de contratar profissionais com a mesma experiência e qualificação podem causar um efeito adverso sobre a

Devedora, o que poderá impactar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Danos não cobertos por seus seguros poderão resultar em prejuízos para a Devedora, impactando de forma adversa seus negócios

A Devedora contrata seguros para seus imóveis e atividades conforme as práticas usuais de mercado. Certos riscos não são garantidos pelas seguradoras que atuam no mercado (tais como riscos decorrentes de guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, interrupção de certas atividades e falhas humanas). Além disso, desastres naturais, condições meteorológicas adversas e outros eventos podem causar danos de todo tipo, incluindo, danos ao meio ambiente e interrupção das atividades da Devedora, dentre outros. A Devedora não pode garantir que as apólices de seguro mantidas por ela serão adequadas e/ou suficientes em todas as circunstâncias ou contra todos os riscos. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode implicar dispêndio, pela Devedora, de valores significativos.

Adicionalmente, a Devedora pode vir a ser responsabilizada judicialmente por eventuais danos causados a terceiros e, assim, obrigada a indenizar as respectivas vítimas, o que poderá ter um efeito adverso. Além disso, a Devedora não pode garantir se no futuro conseguirá manter apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas companhias seguradoras ou com companhias seguradoras similares. Todas as situações descritas acima poderão provocar impactos adversos para a Devedora, afetando negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente o pagamento das Debêntures, dos CRI e do Patrimônio Separado

Os pagamentos referentes às Debêntures representadas pelos Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco do crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, da exposição aos seus riscos de crédito ou em decorrência de fatores imprevisíveis que poderão afetar o fluxo de pagamentos dos CRI. Ainda, a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização depende do adimplemento das obrigações assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem negativamente a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações relativas aos CRI, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Parte dos imóveis a serem objeto da destinação de recursos estão dados em garantia, de forma que a excussão de referidas garantias pode impossibilitar a destinação de recursos da Emissão para referidos imóveis

Foram constituídos ônus reais sobre parte dos imóveis aos quais a Devedora destinará os recursos da Emissão. Caso haja excussão das garantias constituídas sobre referidos imóveis, a Devedora deverá convocar assembleia geral de Titulares de CRI para deliberar a respeito da inclusão de novos Empreendimentos Imobiliários a serem objeto de destinação de recursos, para aprovação pelos Titulares de CRI e posterior aditamento do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures. A Devedora poderá encontrar dificuldades na indicação de novos Empreendimentos Imobiliários a serem incluídos no Anexo IV deste Termo de Securitização, visto que deverá atender os critérios mínimos previstos neste Termo de Securitização. Além disso, caso não seja aprovada a inclusão de novos Empreendimentos Imobiliários, será configurado inadimplemento da obrigação de destinação de recursos nos termos dos documentos da Oferta, o que poderá ocasionar vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI. Nessa hipótese, os Titulares de CRI poderão ter seu horizonte original de investimento reduzido. O Titular de CRI, com o horizonte original de investimento reduzido, poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos em investimentos que apresentem a mesma remuneração oferecida pelos CRI, sendo certo que não será devido pela Securitizadora ou pela Devedora qualquer valor adicional, incluindo multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Devedora

A Devedora é e poderá ser no futuro, ré ou, conforme o caso, autora em processos judiciais, nas esferas cível, tributária, trabalhista, ambiental, penal, decorrente de crimes ambientais ou tributários, assim como em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras) e procedimentos arbitrais, cujos resultados podem ser desfavoráveis.

Dessa forma, em caso de perda no âmbito dos processos acima, ou outras que a Devedora seja ou venha a ser parte, a Devedora poderá sofrer impacto negativo reputacional e/ou financeiro. A Devedora não pode garantir que os resultados destes processos serão favoráveis a ela, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que impeçam a realização dos seus negócios, como inicialmente planejados, ou que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem afetar adversamente, inclusive em aspectos reputacionais, a Devedora. Da mesma forma, um ou mais administradores da Devedora podem vir a ser partes em processos judiciais e administrativos, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora e/ou afetando a reputação da Devedora direta ou indiretamente. A condição financeira da Devedora, bem como sua capacidade de pagamento das Debêntures, pode ser afetada em virtude de decisões desfavoráveis nessas ações judiciais e processos administrativos. Os eventos indicados acima podem afetar o fluxo de pagamento das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

Riscos relacionados a questões socioambientais

A não observância da legislação ambiental pela Devedora pode levar à inadimplência, tendo em vista as diversas sanções que podem ser determinadas, como pagamento de multa ou mesmo sanção criminal. Além disso, eventual descumprimento da legislação pode ocasionar a revogação das licenças da Devedora, ou, ainda, a suspensão de suas atividades. O não cumprimento das leis e regulamentos ambientais poderia restringir a capacidade da Devedora na obtenção de financiamentos junto às instituições financeiras. Ademais, infringência à legislação que trata do combate ao trabalho infantil e ao trabalho escravo, bem como ao crime contra o meio ambiente, possuem um risco de imagem que pode trazer efeitos adversos para a Devedora.

Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e às contingências provenientes de danos ambientais e a terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Devedora, os seus resultados operacionais ou sobre a sua situação financeira, o que poderá afetar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar negativamente os Investidores.

No âmbito de suas atividades, a Devedora celebrou termos de ajustamento de conduta, termos de compromisso ambiental, termos circunstanciados e documentos correlatos com autoridades competentes, os quais estabelecem diversas obrigações de fazer e não fazer, atuais e futuras, para a Devedora. Caso tais obrigações não sejam cumpridas tempestivamente, o descumprimento pode causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Devedora, podendo afetar negativamente, inclusive, a situação financeira e imagem da Devedora, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, os Investidores.

Informações financeiras da Devedora

As informações financeiras da Devedora utilizaram por base as demonstrações financeiras da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 2021, de modo que refletem a situação da Devedora em tal data. Dessa forma, referidas informações podem não refletir a situação financeira atual da Devedora. Na hipótese de a situação financeira da Devedora ter sido alterada negativamente entre 31 de dezembro de 2021 e a data deste Termo de Securitização, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora pode ser afetada negativamente.

Formulário de Referência da Devedora

Os fatores de risco relacionados à Devedora constantes do seu formulário de referência, o qual pode ser obtido no endereço eletrônico da Devedora www.mitrerealty.com.br) ou endereço eletrônico da CVM (www.gov.br/cvm/pt-

br: neste website, selecionar “Centrais de Conteúdo”, “Central de Sistemas CVM”, “Informações sobre Companhias”, preencher o CNPJ da Devedora e então selecionar “Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.”. Selecionar categoria “Formulário de Referência” e verificar o arquivo referente à última data de referência), ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

17.7 Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Devedora atua

A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária, construção e locação

Os negócios da Devedora incluem, entre outros, a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros. Além dos riscos que afetam o mercado imobiliário, de modo geral, tais como, interrupções de suprimento, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, oscilações de demanda por imóveis e normas ambientais e de zoneamento, as atividades da Devedora são especificamente e adversamente afetadas pelos seguintes riscos:

- conjuntura econômica do Brasil como um todo, incluindo fatores como desaceleração da economia, aumento das taxas de juros, flutuação do Real e instabilidade política, os quais podem prejudicar o crescimento do setor imobiliário;
- baixo grau de interesse dos compradores por novos projetos lançados ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado;
- percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Devedora e das áreas onde estão localizadas;
- redução das margens de lucro em função do aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- problemas de interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica;
- escassez de terrenos e imóveis bem localizados para a incorporação ou aquisição; e
- a falta de liquidez no mercado imobiliário, que pode prejudicar a eventual necessidade da Devedora de alienação dos imóveis.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso na condição financeira e resultados operacionais da Devedora, o que poderá impactar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os empreendimentos da Devedora poderá reduzir a capacidade da Devedora de vender

suas unidades, o que poderá requerer investimentos não programados, prejudicando os negócios da Devedora, a sua condição financeira e seus resultados operacionais.

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os empreendimentos da Devedora, por seus atuais concorrentes ou por novos concorrentes, poderá impactar a sua capacidade de vender espaços em seus empreendimentos em condições favoráveis, o que poderá gerar redução no fluxo de caixa e lucro operacional. Adicionalmente, o ingresso de novos concorrentes nas regiões em que a Devedora opera poderá demandar um aumento não planejado de investimentos em seus empreendimentos, o que poderá impactar negativamente a sua condição financeira e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

A elevada competitividade do setor imobiliário no Brasil poderá ocasionar uma redução do volume de operações da Devedora.

O setor imobiliário é altamente competitivo e fragmentado no Brasil, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes. Diversos empreendedores do setor imobiliário concorrem com a Devedora na administração e exploração de empreendimentos imobiliários. Outros competidores, inclusive estrangeiros em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente no segmento imobiliário no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência no setor.

Se a Devedora não for capaz de responder às práticas e medidas adotadas por seus concorrentes de modo imediato, sua situação financeira e seus resultados operacionais também podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Assim, na hipótese de agravamento desses fatores, uma diminuição no volume de suas operações pode vir a ocorrer, influenciando negativamente seus resultados e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

Condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados os empreendimentos da Devedora podem afetar adversamente seus níveis de ocupação, locação e seu valor de mercado no caso de venda e, conseqüentemente, a afetar adversamente.

Os resultados operacionais da Devedora dependem da sua capacidade de vender os espaços disponíveis nos imóveis que adquiriu ou incorporou. Condições econômicas adversas nas regiões nas quais opera e nas quais deseja operar podem reduzir os níveis de ocupação ou, no caso de venda, o valor de mercado de seus empreendimentos, assim como restringir a possibilidade de aumentar o preço de locações ou vendas. Se os imóveis não gerarem a receita suficiente para que possa cumprir com as suas obrigações, poderão ser afetados adversamente.

Adicionalmente, o valor de mercado dos imóveis e terrenos da Devedora está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor desses empreendimentos e terrenos. Uma queda significativa no valor de mercado dos seus imóveis e terrenos poderá afetar adversamente a Devedora e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

A diligência jurídica apresentou escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido perante a Devedora e as SPE Garantia para os fins da Oferta apresentou escopo restrito e não incluiu a aferição de suas respectivas capacidades para o pagamento dos Créditos Imobiliários, a análise de certidões administrativas e judiciais da Devedora. Ainda, a auditoria jurídica não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Operação de Securitização, seja por conta de seu escopo reduzido, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos/esclarecimentos solicitados.

Foi constatada a existência de débitos de IPTU sobre o imóvel no valor de R\$ 7.417.976,96 (sete milhões, quatrocentos e dezessete mil, novecentos e setenta e seis reais e noventa e seis centavos). A condição financeira da Devedora, bem como sua capacidade de pagamento das Debêntures, pode ser afetada em virtude da necessidade de desembolso de valores em aberto. Os eventos indicados acima podem afetar o fluxo de pagamento das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI.

17.8 Riscos relacionados a questões ambientais

O setor imobiliário em que atua a Devedora está sujeito a extensa regulamentação, inclusive ambiental, o que poderá implicar maiores despesas e/ou obstrução ao desenvolvimento de determinados empreendimentos, causando um efeito adverso para a Devedora

As atividades da Devedora estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações, alvarás e licenças aplicáveis, cuja implicação direta ou indireta se entende a área da construção, ao zoneamento, ao uso do solo, à proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico e à locação e condomínio edilício, que afetam as suas atividades. A Devedora é obrigada a obter e renovar periodicamente licenças, alvarás e autorizações de diversas autoridades governamentais para desenvolvimento e manutenção de seus empreendimentos.

Na hipótese de violação ou descumprimento das disposições acima elencadas, e/ou falha na sua obtenção ou renovação, a Devedora poderá vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças, alvarás e revogação de autorizações para operação no empreendimento, além de outras penalidades civis e criminais cabíveis.

A não observância das leis e regulamentos ambientais pelos locatários dos imóveis ou pela Devedora pode resultar na obrigação de repararem danos ambientais que eventualmente ocorram em terreno em que se localiza algum de seus imóveis e na aplicação de sanções de natureza penal, civil e administrativa. Além disso, o poder público pode editar novas normas mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, incluindo as exigências ambientais, as normas de natureza tributária ou relacionadas às cláusulas contratuais acordadas com locatários, o que pode implicar em gastos adicionais para a Devedora, de modo a adequar suas atividades a estas regras.

Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, a Devedora poderá incorrer em despesas de *compliance* ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças, assim como atrasos ou eventual impossibilidade das incorporadoras e construtoras que prestam serviços em atenderem às exigências estabelecidas por tais órgãos ambientais no processo de licenciamento ambiental, poderão prejudicar as suas atividades.

A Devedora poderá sofrer atrasos no cronograma estabelecido junto a seus clientes ou mesmo deixar de realizar aquisições em linha com a sua estratégia de negócios.

A ocorrência de um ou mais fatores acima poderá ter um efeito adverso para a Devedora e, consequentemente, na sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

18 CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

18.1 A Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para os CRI e para a própria Devedora, devendo ser atualizado trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo que a Agência de Classificação de Riscos atribuiu o *rating* preliminar “BrAA (sf)” aos CRI sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o item 13 do Anexo III da Instrução CVM 414, ou regulamentação vigente da CVM. A Devedora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar trimestralmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA.

19 DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1 Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, a Securitizadora lhes dará acesso aos relatórios preparados nos termos da Cláusula 7.2 acima, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

19.2 Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Securitizadora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

19.3 A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram e reconhecem que o presente Termo integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos documentos da operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

19.4 Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Securitizadora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.5 O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando Securitizadora e o Agente Fiduciário por si e seus sucessores.

19.6 Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

19.7 Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

19.8 A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que qualquer alteração ao presente Termo após a emissão dos CRI, além de ser formalizada por meio de aditamento, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, sendo certo que os Documentos da Operação somente poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da B3 (Balcão B3) ou de cartórios onde forem registrados (se aplicável), (iii) quando verificado erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e o Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone;

desde que tais alterações (a) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI, e (b) não prejudiquem a validade, eficácia ou exequibilidade deste Termo ou de qualquer um dos demais Documentos da Operação.

19.9 Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário presumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Securitizadora, cuja elaboração permanecerá sob responsabilidade legal e regulamentar da Securitizadora, nos termos da legislação aplicável.

19.10 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

19.10.1 Observado o disposto na Cláusula 17.10 acima, o Agente Fiduciário desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia de Titulares de CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

19.10.2 Nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, o Agente Fiduciário é responsável por atuar com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no Termo de Securitização.

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

19.12 Os Titulares de CRI deverão observar os riscos com potencial impacto aos CRI, conforme descritos neste Termo de Securitização.

19.13 A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que a Securitizadora e o Agente Fiduciário se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

20 NOTIFICAÇÕES

20.1 As comunicações a serem enviadas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que a Securitizadora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo:

I. se para a Securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

CEP 04533-004, São Paulo | SP

At.: Departamentos de Gestão e Jurídico

Telefone: 11 3320-7474

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

II. se para o Agente Fiduciário:

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004

São Paulo - SP

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

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

20.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por

correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

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

21 LEI APLICÁVEL E FORO

21.1 Lei Aplicável: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

21.1.1 Foro: A Securitizadora e o Agente Fiduciário elegem o foro de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

São Paulo, 29 de março de 2022.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 482ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Pedro Paulo Oliveira de Moraes

CPF: 222.043.388-93

Cargo: Diretor de Operações

Nome: Daniel Monteiro Coelho de Magalhães

CPF: 353.261.498-77

Cargo: Diretor Presidente

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

Nome: Nathalia Guedes Esteves

CPF: 107.606.197-43

Cargo: Procuradora

Nome: Bianca Galdino Batistela

CPF: 090.766.477-63

Cargo: Procuradora

Testemunhas:

Nome: Vinicius Aguiar Machado

CPF: 438.330.998-44

Nome: Sophia Cesar de Almeida Ribeiro

CPF: 071.626.656-32

ANEXO I**CCI**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO DA CCI: São Paulo, 30 de março de 2022			
SÉRIE	Única	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI			Integral
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, nº 1.123							
COMPLEMENTO	21º andar, conjunto 215	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.							
CNPJ/ME: 07.882.930/0001-65							
ENDEREÇO: Alameda Santos, nº 700							
COMPLEMENTO	5º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01418-002
4. TÍTULO							
<p>"Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.", firmado pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. e Virgo Companhia de Securitização em 29 de março de 2022.</p>							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), calculado em 30 de março de 2022 (" <u>Data de Emissão da CCI</u> "), correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures.							

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula
Santa Rosa Jr	Rua Santa Rosa Jr, 189	6.269 - 18º RGI
Chabad	Rua Chabad, 109 a 125	5.797 - 13º RGI
Raízes Tatuapé	Rua Soriano de Sousa, 70	35.304 - 9º RGI
Maracatins	Alameda dos Maracatins, 1545 a 1555	20.014 - 14º RGI
Melo Alves	Rua Melo Alves, 541 a 571	99.137 - 13º RGI
Melo Alves	Rua Melo Alves, 541 a 571	31.855 - 13º RGI
José Zappi	Rua José Zappi, 363	5426 - 6º RGI
Santa Rosa Jr	Rua Santa Rosa Jr, 189	185.229 - 18º RGI

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1.DATA E LOCAL DE EMISSÃO	30 de março de 2022, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
7.2.PRAZO TOTAL	1.811 (mil, oitocentos e onze) dias.
7.3.VALOR DO PRINCIPAL	R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), na Data de Emissão da CCI.
7.4.JUROS E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente. Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br), acrescida de uma sobretaxa equivalente a 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou desde a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.
7.5.PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL ATUALIZADO)	(i) <u>Juros</u> : serão pagos mensalmente nas datas previstas no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) <u>Amortização de Principal</u> : serão pagos anualmente nas datas previstas no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo a primeira devida em 17 de março de 2025 e a última na Data de Vencimento.

7.6.LOCAL DE PAGAMENTO	Transferência eletrônica permitida pelo Banco Central do Brasil e/ou TED (Transferência Eletrônica Direta) a ser realizada em conta corrente a ser indicada pelo Titular da CCI.
7.7.ENCARGOS	Sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).
7.8.DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de março de 2027.
8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA	Não há

ANEXO II

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com endereço na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de Instituição Custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" por meio do qual a CCI foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, em série única, Número 001 ("CCI"), firmado em 29 de março de 2022 pela **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), nomeando a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei nº 10.931"), que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), a CCI se encontra devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 482ª série da 4ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Securitizadora, sendo que os CRI serão lastreados pela CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 482ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*", firmado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme qualificada acima, na qualidade de agente fiduciário, em 29 de março de 2022 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, o Fundo de Despesas, O Fundo de Reserva, as Garantias e a Conta Centralizadora, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, regime fiduciário ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que lhe foi entregue uma via digital da Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI será emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931, e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

Assinatura Eletrônica: 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 artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 29 de março de 2022.

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

Nome: Nathalia Guedes Esteves

CPF: 107.606.197-43

Cargo: Procuradora

Nome: Bianca Galdino Batistela

CPF: 090.766.477-63

Cargo: Procuradora

ANEXO III
CRONOGRAMA DE PAGAMENTO

TABELA DE PAGAMENTO DE JUROS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

#	Data de Pagamento dos CRI (DU)	(%) Amortização	Incorpora juros?
1	20/04/2022	0,0000%	NÃO
2	18/05/2022	0,0000%	NÃO
3	20/06/2022	0,0000%	NÃO
4	19/07/2022	0,0000%	NÃO
5	17/08/2022	0,0000%	NÃO
6	19/09/2022	0,0000%	NÃO
7	19/10/2022	0,0000%	NÃO
8	18/11/2022	0,0000%	NÃO
9	19/12/2022	0,0000%	NÃO
10	18/01/2023	0,0000%	NÃO
11	17/02/2023	0,0000%	NÃO
12	17/03/2023	0,0000%	NÃO
13	19/04/2023	0,0000%	NÃO
14	17/05/2023	0,0000%	NÃO
15	19/06/2023	0,0000%	NÃO
16	19/07/2023	0,0000%	NÃO
17	17/08/2023	0,0000%	NÃO
18	19/09/2023	0,0000%	NÃO
19	18/10/2023	0,0000%	NÃO
20	20/11/2023	0,0000%	NÃO
21	19/12/2023	0,0000%	NÃO
22	17/01/2024	0,0000%	NÃO
23	19/02/2024	0,0000%	NÃO
24	19/03/2024	0,0000%	NÃO
25	17/04/2024	0,0000%	NÃO
26	17/05/2024	0,0000%	NÃO
27	19/06/2024	0,0000%	NÃO
28	17/07/2024	0,0000%	NÃO
29	19/08/2024	0,0000%	NÃO

30	18/09/2024	0,0000%	NÃO
31	17/10/2024	0,0000%	NÃO
32	20/11/2024	0,0000%	NÃO
33	18/12/2024	0,0000%	NÃO
34	17/01/2025	0,0000%	NÃO
35	19/02/2025	0,0000%	NÃO
36	19/03/2025	20,0000%	NÃO
37	17/04/2025	0,0000%	NÃO
38	19/05/2025	0,0000%	NÃO
39	18/06/2025	0,0000%	NÃO
40	17/07/2025	0,0000%	NÃO
41	19/08/2025	0,0000%	NÃO
42	17/09/2025	0,0000%	NÃO
43	17/10/2025	0,0000%	NÃO
44	19/11/2025	0,0000%	NÃO
45	17/12/2025	0,0000%	NÃO
46	19/01/2026	0,0000%	NÃO
47	20/02/2026	0,0000%	NÃO
48	18/03/2026	40,0000%	NÃO
49	17/04/2026	0,0000%	NÃO
50	19/05/2026	0,0000%	NÃO
51	17/06/2026	0,0000%	NÃO
52	17/07/2026	0,0000%	NÃO
53	19/08/2026	0,0000%	NÃO
54	17/09/2026	0,0000%	NÃO
55	19/10/2026	0,0000%	NÃO
56	18/11/2026	0,0000%	NÃO
57	17/12/2026	0,0000%	NÃO
58	19/01/2027	0,0000%	NÃO
59	17/02/2027	0,0000%	NÃO
60	17/03/2027	100,0000%	NÃO

ANEXO IV
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Identificação dos Empreendimentos Imobiliários

Empreendimen to Imobiliário	Endereço	Matrícula e RGI	Sociedade / CNPJ/ME	Possui Habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos Empreendimentos Imobiliários, caso aplicável
Santa Rosa Jr	Rua Santa Rosa Jr, 189	6.269 - 18º RGI	MTR-11 Administração de Bens Ltda.	Não	Sim	Não	N/A
Raízes Tatuapé	Rua Soriano de Sousa, 70	35.304 - 9º RGI	MTR SNC Raizes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda.	Não	Sim	Não	N/A
Maracatins	Alameda dos Maracatins, 1545 a 1555	20.014 - 14º RGI	MTR-03 Administração de Bens Ltda.	Não	Sim	Não	N/A
Melo Alves	Rua Melo Alves, 541 a 571	99.137 - 13º RGI	MTR-07 Administração de Bens Ltda.	Não	Sim	Não	N/A
Melo Alves	Rua Melo Alves, 541 a 571	31.855 - 13º RGI	MTR-07 Administração de Bens Ltda.	Não	Sim	Não	N/A
José Zappi	Rua José Zappi, 363	5.426 - 6º RGI	Mitre Z Administração de Bens Ltda.	Não	Sim	Não	N/A

Santa Rosa Jr	Rua Santa Rosa Jr, 189	185.229 - 18º RGI	MTR-11 Administração de Bens Ltda.	Não	Sim	Não	N/A
---------------	------------------------	-------------------	------------------------------------	-----	-----	-----	-----

Tabela 2

Forma de destinação dos recursos da Emissão (reembolso)

Empreendimento Imobiliário	Valor dos recursos do CRI a ser alocado em cada empreendimento (R\$)	Percentual do valor de recursos da Emissão a ser alocado no empreendimento (%)
Santa Rosa Jr.	47.688.011,54	36,7%
Raízes Tatuapé	9.743.180,44	7,5%
Maracatins	12.489.792,45	9,6%
Melo Alves	29.086.027,70	22,4%
José Zappi	31.025.605,00	23,9%

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária da oferta pública de colocação dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 482ª Série da 4ª Emissão ("Emissão") da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** ("Securitizadora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Securitizadora, com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 482ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*".

Assinatura Eletrônica: 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 artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 29 de março de 2022.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: José Ricardo Pinheiro
CPF: 153.095.018-00
Cargo: Diretor

Nome: Joao Henrique Scicchitano Orsi
CPF: 074.115.499-40
Cargo: Procurador

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securizadora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de Securitizadora da oferta pública de colocação dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 482ª Série da 4ª Emissão ("Emissão"), em conjunto com a **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, na qualidade de coordenador líder, com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário, **DECLARA** para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 452ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*".

São Paulo, 29 de março de 2022

Assinatura Eletrônica: 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 artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

Nome: Daniel Monteiro Coelho de Magalhães
CPF: 353.261.498-77
Cargo: Diretor Presidente

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 482ª Série da 4ª Emissão ("Emissão") da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), em que o **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar ("Coordenador Líder"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Securitizadora e com o Coordenador Líder, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no Termo de Securitização.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 482ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, celebrado em 29 de março de 2022 ("Termo de Securitização").

São Paulo, 29 de março de 2022

Assinatura Eletrônica: 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 artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

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

Nome: Nathalia Guedes Esteves

CPF: 107.606.197-43

Cargo: Procuradora

Nome: Bianca Galdino Batistela

CPF: 090.766.477-63

Cargo: Procuradora

ANEXO VIII

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, Itaim Bibi, CEP 04534-004
Cidade / Estado: São Paulo/SP
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: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Número da Emissão: 4ª Emissão
Número da Série: 482ª Série
Emissor: Virgo Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08
Quantidade: 130.000 (cento e trinta mil) CRI
Espécie: Nominativa e Escritural
Classe: Única
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a inexistência 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 Comissão de Valores Mobiliários, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Assinatura Eletrônica: 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 artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 29 de março de 2022

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

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Cargo: Diretor

CPF: 001.362.577-20

ANEXO IX
MODELO DE MANIFESTAÇÃO – ADEÇÃO À OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

[Local], [data].

[=]

[=]

[=], CEP [=]

E-mail: [=]

Com cópia à:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

[=]

Ref.: Manifestação acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da 482ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização

Prezados,

Eu, [QUALIFICAÇÃO COMPLETA DO TITULAR DO CRI], [contato: telefone e e-mail], na qualidade de titular de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 482ª Série da 4ª Emissão da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** sociedade anônima com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), venho, por meio desta, me manifestar acerca da oferta de resgate antecipado de Debêntures proposta pela Devedora, conforme comunicado publicado pelo Agente Fiduciário e consequente resgate antecipado dos CRI de minha titularidade ("Resgate Antecipado"), conforme abaixo:

[] **SIM**, aceito o Resgate Antecipado de [quantidade] de CRI de minha titularidade.

[] **NÃO**, não aceito o Resgate Antecipado dos CRI de minha titularidade.

Atenciosamente,

[NOME/RAZÃO SOCIAL DO TITULAR DO CRI]

(reconhecer firma)

ANEXO X

DECLARAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora"), para fins de atender o que prevê o item 4 do anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 482ª série de sua 4ª emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no termo de securitização referente à Emissão, que institui o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva as Garantias e a Conta Centralizadora, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514.

Assinatura Eletrônica: 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 artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 482ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, celebrado em 29 de março de 2022 ("Termo de Securitização").

São Paulo, 29 de março de 2022

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

Nome: Daniel Monteiro Coelho de Magalhães
CPF: 353.261.498-77
Cargo: Diretor Presidente

ANEXO XI

INFORMAÇÕES PARA OS FINS DO ARTIGO 6º, PARÁGRAFO 2º, DA INSTRUÇÃO CVM 583 ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICAS OU PRIVADAS, REALIZADAS PELA SECURITIZADORA, OU POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA E/OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA SECURITIZADORA EM QUE 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.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Com exceção do Regime Fiduciário e do Fundo de Despesas, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.336.435,54	Quantidade de ativos: 51
Data de Vencimento: 05/08/2024	
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos	

Imobiliários CHB; (iii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE 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 Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.291.665,34	Quantidade de ativos: 7
Data de Vencimento: 05/08/2024	
Taxa de Juros: 36,87% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários CHB; (iii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 15	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 06/12/2023	
Taxa de Juros: CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: 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: - Cópia da Apólice de Seguro do Imóvel, contendo a Securitizadora como única beneficiária, com data base de Janeiro de 2020; - Verificação do Fundo de Despesas, no montante mínimo de 06 meses de despesas do CRI, referente aos meses de Novembro de 2020 a Janeiro de 2021; - Cópia da comprovação da prenotação da AF de Imóvel no cartório competente; - Cópia do Instrumento de AF de Imóvel, devidamente registrado no cartório competente, bem como a matrícula 60.327 (27,55%) constando a averbação; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs de SP/SP e Ribeirão Preto/SP; - Comprovação da constituição do Fundo de Despesas no montante de R\$ 90.000,00; - Cópias dos Livro de Registro de Debêntures Nominativas e do Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia da Escritura de Debêntures e do 1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 114	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 195.000.000,00	Quantidade de ativos: 975
Data de Vencimento: 25/08/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia dos extratos comprovando a recomposição do Fundo de Reserva de set e nov de 2020;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 115	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 195.000.000,00	Quantidade de ativos: 975
Data de Vencimento: 25/08/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia dos extratos comprovando a recomposição do Fundo de Reserva de set e nov de 2020;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 175	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 111.500.000,00	Quantidade de ativos: 111500
Data de Vencimento: 15/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9426% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE 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
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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: 63
Data de Vencimento: 15/06/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Aval, Alienação Fiduciária de imóvel, Cessão Fiduciária, fundo de reserva, fundo de despesa.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 256	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.703.000,00	Quantidade de ativos: 43703
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: CRI	
Série: 272	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.505.119,17	Quantidade de ativos: 77505
Data de Vencimento: 15/05/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis HSI; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis Tenda; (v) Aval; (vi) Fiança; e (vii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 283	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 19/07/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1605% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 301	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 133.221.000,00	Quantidade de ativos: 133221
Data de Vencimento: 22/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 302	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 114.770.000,00	Quantidade de ativos: 114770
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 304	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 31.647.000,00	Quantidade de ativos: 31647
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 331	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3599% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária	

Emissora: VIRGO 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 37200
Data de Vencimento: 20/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% 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 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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
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: 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	
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: 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: O Aval e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, quando referidos em conjunto.

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: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (1) 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: 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
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iv) Fiança.

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 443	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.600.000,00	Quantidade de ativos: 30600
Data de Vencimento: 20/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Aval; (iv) Fundos de Despesas; (v) Fundo de Juros; (vi) Fundo de Obras;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 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	

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: 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	
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: 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	
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: 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	
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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

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

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 78	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.670.734,37	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 15/12/2017	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Eventuais pagamentos ou regularização ao titular dos CRI.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário com a constituição do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, abrangendo seus respectivos acessórios e Garantias, destinados exclusivamente à liquidação do CRI. (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelos Devedores nos Contratos de Compra e Venda com Alienação Fiduciária. (iii) Obrigação de Recompra dos créditos que: (b.1) não preencherem as condições estabelecidas no contrato de cessão; (b.2) registrarem atrasos de 02 (duas) ou mais prestações consecutivas enquanto a relação dívida/valor de avaliação do Imóvel não for inferior a 80%; (b.3) vierem a registrar sinistro de danos físicos no Imóvel ou de morte e invalidez permanente do Devedor, não coberto pela seguradora responsável; e (b.4) vierem a ser objeto de questionamentos por órgãos da administração pública, ou objeto de questionamento judicial ou extrajudicial pelos seus Devedores visando à revisão de seus Contratos. (iii) Fiança prestada	

pela Carmo Empreendimentos Imobiliários Ltda. e pela Calçada Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 127	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.204.706,29	Quantidade de ativos: 15
Data de Vencimento: 03/11/2023	
Taxa de Juros: 8,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário, com a constituição do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários correspondentes a 85% dos valores decorrentes dos contratos de compra e venda firmados entre os devedores e as Cedentes representados por 37 CCIs; (ii) Alienação Fiduciária dos 37 imóveis objeto dos referidos contratos de compra e venda; (iii) Cessão Fiduciária de 15% do valor decorrente das prestações mensais dos contratos de compra e venda; e (iv) Fiança prestada pela Construtora Aterpa M. Martins S.A. e pela Direcional Engenharia S.A.	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 130	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.586.697,29	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 05/05/2023	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 2020. Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos correspondentes a 41,6666% de 50% dos valores decorrentes das parcelas mensais dos Contratos de Compra e Venda representados por 360 CCIs fracionárias; (ii) Fiança e Coobrigação da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A., e da Fleche Participações Ltda; (iii) Cessão Fiduciária dos créditos correspondente a 8,3333% de 50% dos valores decorrentes das parcelas mensais dos Contratos de Compra e Venda; e (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal de 50% dos Imóveis objeto dos Contratos de Compra e Venda lastro.	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 132	Emissão: 2

Volume na Data de Emissão: R\$ 6.554.408,28	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 05/07/2023	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 2020. Adicionalmente, esta pendente: - Registro na B3 de parte das CCIs lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020; e - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.</p>	
<p>Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos correspondentes a 80% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda representados por 186 CCIs; (ii) Alienação Fiduciária dos 186 Imóveis objeto do lastro, (iii) Cessão Fiduciária de 20% dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, (iv) Fiança prestada pela Jd. Regina Empreendimentos Imobiliários Ltda e Scopel SPE-01 Empreendimento Imobiliário Ltda, e (i) Coobrigação da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano Ltda.</p>	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 136	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.025.603,40	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 30/09/2023	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 03/20. Adicionalmente, está pendente: - registro na B3 de parte das CCIs lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório de Gestão referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020; e - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.</p>	
<p>Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos correspondentes a 41,6666% de 50% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda através dos quais foram</p>	

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: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representativos de 53,16% do Contrato de Locação cuja devedora é a Totvs S.A.; (ii) Alienação Fiduciária da Fração Ideal de 58,63% da área já construída do Imóvel objeto da matrícula nº 149.717 (antiga 81.166 e 131.733) do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Joinville/SC, (ii) Fundo de Reserva no montante de R\$ 1.200.000,00 a ser mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao descasamento entre os valores necessários para a amortização integral dos CRI e os valores decorrentes de eventual rescisão do Contrato de Locação, (iii) Coobrigação da 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: - Verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de Setembro de 2020 a Fevereiro de 2021; e Destinação de Recursos: - Período 21.05.2019 a 31.12.2019/Empreendimentos Campinas - Pq. Prado e Mogi Mirim - Centro: Fomos informados pela São Carlos, que as obras foram concluídas nos empreendimentos em referência, por isso não foi possível o envio do Relatório de Medição de Obras. Portanto, solicitamos o envio de cópia dos relatório de medição de obras desde a data de emissão até a sua conclusão para que possamos verificar o avanço e a conclusão da obra durante o período acima; - Período 01.01.2020 a 30.06.2020/Empreendimento São José do Rio Preto - José Munia: Conforme informado na Declaração o valor destinado para o empreendimento foi para construção. Portanto, solicitamos o envio de cópia dos Relatórios de Medição de Obras emitidos nos períodos acima, devidamente assinados pelo responsável técnico, conclusão para que possamos verificar o avanço da obra; - Período 01.07.2020 a 31.12.2020: Solicitamos o envio da Declaração Semestral da destinação dos recursos, emitida pela Devedora, devidamente assinada pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além dos Relatórios de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao semestre acima, bem como cópia das notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 01/2020.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis	

Emissora: 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.	

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	

Série: 2	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.752.000,00	Quantidade de ativos: 5752
Data de Vencimento: 19/08/2025	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 270.000.000,00	Quantidade de ativos: 270000
Data de Vencimento: 15/03/2023	
Taxa de Juros: CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R\$ 400.000.000,00	Quantidade de ativos: 400000
Data de Vencimento: 15/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 39

Volume na Data de Emissão: R\$ 1.600.000.000,00	Quantidade de ativos: 1200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5034% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 29/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Aval.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 2,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 42
Volume na Data de Emissão: R\$ 230.000.000,00	Quantidade de ativos: 230000
Data de Vencimento: 15/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 2,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 22/07/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 46
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 17/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2932% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Fiança	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 67.000.000,00	Quantidade de ativos: 67000
Data de Vencimento: 15/08/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.200.000,00	Quantidade de ativos: 30200
Data de Vencimento: 10/10/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Penhor agrícola; (iv) Seguro.	

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

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: (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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 210.000.000,00	Quantidade de ativos: 210000
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: Foi constituída como garantia dos Direitos Creditórios o 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; Aval;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
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: São garantias do lastro dos CRA: 1. Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes (CPF 997.869.745-49); e (ii) Marcelo Brito de Oliveira (CPF 027.522.358-09); 2. Alienação Fiduciária, a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária.	

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: 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: Alienação Fiduciária de Imóvel; 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
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: São garantias do lastro da Emissão: 1. Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes (CPF 997.869.745-49); e (ii) Marcelo Brito de Oliveira (CPF 027.522.358-09); 2. Alienação Fiduciária, a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária

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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (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: São garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário; (iv) Fundo de Despesas	

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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 87

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 93
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 7500

Data de Vencimento: 25/06/2027
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
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 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.600.000.000,00	Quantidade de ativos: 400000
Data de Vencimento: 15/04/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,578% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 83.000.000,00	Quantidade de ativos: 83000
Data de Vencimento: 15/08/2026	

Taxa de Juros: IPCA + 5,8935% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	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: IPCA + 6,0124% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Penhor.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 210.000.000,00	Quantidade de ativos: 210000
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,0124% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Foi constituída como garantia dos Direitos Creditórios o 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: 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; 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: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Garantias: São garantias do lastro dos CRA: 1. Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes (CPF 997.869.745-49); e (ii) Marcelo Brito de Oliveira (CPF 027.522.358-09); 2. Alienação Fiduciária, a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária.

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: 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: Alienação Fiduciária de Imóvel; 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: São garantias do lastro da Emissão: 1. Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes (CPF 997.869.745-49); e (ii) Marcelo Brito de Oliveira (CPF 027.522.358-09); 2. Alienação Fiduciária, a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (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: ATIVO	

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;

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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; 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: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: São garantias do lastro dos CRA: 1. Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes (CPF 997.869.745-49); e (ii) Marcelo Brito de Oliveira (CPF 027.522.358-09); 2. Alienação Fiduciária, a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária.	

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: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Garantias: São garantias do lastro da Emissão: 1. Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes (CPF 997.869.745-49); e (ii) Marcelo Brito de Oliveira (CPF 027.522.358-09); 2. Alienação Fiduciária, a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; 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: 06/11/2025	
Taxa de Juros: CDI + 100% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias do lastro dos CRA: 1. Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes (CPF 997.869.745-49); e (ii) Marcelo Brito de Oliveira (CPF 027.522.358-09); 2. Alienação Fiduciária, a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária.	

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: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; 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: São garantias do lastro da Emissão: 1. Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes (CPF 997.869.745-49); e (ii) Marcelo Brito de Oliveira (CPF 027.522.358-09); 2. Alienação Fiduciária, a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (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	

ANEXO XII

Relação de Custos e Despesas Reembolso

	Empreendimento Imobiliário	Matrícula e RGI	Descrição da despesa	Fornecedor	Data de pagamento	Data De Emissão Nota Fiscal	Valor Nota Fiscal (R\$)
1.	MTR-11 Administração de Bens Ltda.	6.269 - 18º RGI	Escritura	Maria Teresa Pasqual Pereira Lima	11/11/2021	11/11/2021	R\$ 2.800.000,00
2.	MTR-11 Administração de Bens Ltda.	6.269 - 18º RGI	Escritura	Maria Teresa Pasqual Pereira Lima	22/12/2021	11/11/2021	R\$ 200.000,00
3.	MTR-11 Administração de Bens Ltda.	6.269 - 18º RGI	Escritura	Maria Teresa Pasqual Pereira Lima	21/01/2022	11/11/2021	R\$ 200.000,00
4.	MTR-11 Administração de Bens Ltda.	6.269 - 18º RGI	Escritura	Maria Teresa Pasqual Pereira Lima	21/02/2022	11/11/2021	R\$ 200.000,00
5.	MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda.	35.304 - 9º RGI	Escritura	Telefonica Brasil SA	23/02/2021	23/02/2021	R\$ 8.250.000,00
6.	MTR-03 Administração de Bens Ltda.	20.014 - 14º RGI	Escritura	Threel Participacoes e Investimentos SA	28/04/2021	16/11/2021	R\$ 11.020.197,24
7.	MTR-03 Administração de Bens Ltda.	20.014 - 14º RGI	Escritura	Threel Participacoes e Investimentos SA	28/01/2021	16/11/2021	R\$ 1.323.529,41
8.	MTR-03 Administração de Bens Ltda.	20.014 - 14º RGI	Escritura	Threel Participacoes e Investimentos SA	16/11/2021	16/11/2021	R\$ 146.065,80
9.	MTR-07 Administração de Bens Ltda.	99.137 - 13º RGI	Escritura	Alpra Negocios Imobiliários	22/11/2021	22/11/2021	R\$ 14.543.013,85
10.	MTR-07 Administração de Bens Ltda.	99.137 - 13º RGI	Escritura	CEPRA NEGOCIOS IMOBILIARIOS	22/11/2021	22/11/2021	R\$ 14.543.013,85

11.	Mitre Z Administração de Bens Ltda.	5.426 - 6º RGI	Escritura	Círculo de Trabalhadores Cristãos de Vila Prudente	14/04/2021	31/08/2021	R\$ 15.000.000,00
12.	Mitre Z Administração de Bens Ltda.	5.426 - 6º RGI	Escritura	Círculo de Trabalhadores Cristãos de Vila Prudente	31/08/2021	31/08/2021	R\$ 14.000.000,00
13.	Mitre Z Administração de Bens Ltda.	5.426 - 6º RGI	Escritura	Círculo de Trabalhadores Cristãos de Vila Prudente	18/12/2020	31/08/2021	R\$ 273.000,00
14.	Mitre Z Administração de Bens Ltda.	5.426 - 6º RGI	Escritura	Círculo de Trabalhadores Cristãos de Vila Prudente	20/11/2020	31/08/2021	R\$ 174.000,00
15.	Mitre Z Administração de Bens Ltda.	5.426 - 6º RGI	Escritura	Círculo de Trabalhadores Cristãos de Vila Prudente	22/03/2021	31/08/2021	R\$ 160.500,00
16.	Mitre Z Administração de Bens Ltda.	5.426 - 6º RGI	Escritura	Círculo de Trabalhadores Cristãos de Vila Prudente	30/10/2020	31/08/2021	R\$ 146.605,00
17.	Mitre Z Administração de Bens Ltda.	5.426 - 6º RGI	Escritura	Círculo de Trabalhadores Cristãos de Vila Prudente	22/02/2021	31/08/2021	R\$ 139.500,00
18.	Mitre Z Administração de Bens Ltda.	5.426 - 6º RGI	Escritura	Círculo de Trabalhadores Cristãos de Vila Prudente	20/01/2021	31/08/2021	R\$ 132.000,00
19.	MTR-11 Administração de Bens Ltda.	185.229 - 18º RGI	Escritura	Ecopar Holding Ltda.	13/09/2021	10/09/2021	R\$ 42.875.804,00
20.	MTR-11 Administração de Bens Ltda.	185.229 - 18º RGI	Escritura	Ecopar Holding Ltda.	10/12/2021	10/12/2021	R\$ 1.412.207,54
21.	Mitre Z Administração de Bens Ltda.	5.426 - 6º RGI	Escritura	Círculo de Trabalhadores Cristãos de Vila Prudente	10/10/2019	31/08/2021	R\$ 1.000.000,00
22.	MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda.	35.304 - 9º RGI	Projeto Arquitetura	Konigsberger Vannucchi Arquitetos Associados Ltda.	10/02/2021	20/01/2021	R\$132.864,29
23.	MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda.	35.304 - 9º RGI	Projeto Arquitetura	Konigsberger Vannucchi Arquitetos Associados Ltda.	10/06/2021	21/05/2021	R\$117.233,19

24.	MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda.	35.304 - 9º RGI	Projeto Estrutura	Franca & Associados Projetos Estruturais	10/06/2021	25/05/2021	R\$197.091,93
25.	MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda.	35.304 - 9º RGI	Projeto de instalações hidráulicas e elétricas	Sphe Petiplam Engenharia de Projetos S/S Ltda.	10/08/2021	19/07/2021	R\$26.747,25
26.	MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda.	35.304 - 9º RGI	Projeto Arquitetura	Konigsberger Vannucchi Arquitetos Associados Ltda.	10/09/2021	20/08/2021	R\$31.262,19
27.	MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda.	35.304 - 9º RGI	Projeto de instalações hidráulicas e elétricas	Sphe Petiplam Engenharia de Projetos S/S Ltda.	10/11/2021	18/10/2021	R\$106.989,00
28.	MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda.	35.304 - 9º RGI	Projeto de instalações hidráulicas e elétricas	Sphe Petiplam Engenharia de Projetos S/S Ltda.	12/07/2021	21/06/2021	R\$53.494,50
29.	MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda.	35.304 - 9º RGI	Projeto Arquitetura	Konigsberger Vannucchi Arquitetos Associados Ltda.	12/07/2021	23/06/2021	R\$62.524,37
30.	MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda.	35.304 - 9º RGI	Projeto Arquitetura	Konigsberger Vannucchi Arquitetos Associados Ltda.	12/07/2021	23/06/2021	R\$117.233,19
31.	MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda.	35.304 - 9º RGI	Projeto Arquitetura	Konigsberger Vannucchi Arquitetos Associados Ltda.	20/05/2021	03/05/2021	R\$62.524,37
32.	MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda.	35.304 - 9º RGI	Projeto Arquitetura	Konigsberger Vannucchi Arquitetos Associados Ltda.	20/05/2021	03/05/2021	R\$62.524,37

33.	MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda.	35.304 - 9º RGI	Projeto Estrutura	Franca & Associados Projetos Estruturais	21/02/2022	02/02/2022	R\$175.317,14
34.	MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda.	35.304 - 9º RGI	Projeto de instalações hidráulicas e elétricas	Sphe Petiplam Engenharia de Projetos S/S Ltda.	21/03/2022	14/02/2022	R\$151.986,00
35.	MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda.	35.304 - 9º RGI	Projeto Arquitetura	Konigsberger Vannucchi Arquitetos Associados Ltda.	22/12/2021	01/12/2021	R\$195.388,65