

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 38ª Emissão da

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08

Datado de 28 de junho de 2022

SUMÁRIO

1. DEFINIÇÕES	3
2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	14
3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	16
4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	20
5. REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO.....	23
6. VENCIMENTO ANTECIPADO AUTOMÁTICO E NÃO AUTOMÁTICO DOS CRI	28
7. ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI	35
8. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA	39
9. RESGATE ANTECIPADO TOTAL FACULTATIVO DAS DEBÊNTURES, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA DAS DEBÊNTURES, RESGATE ANTECIPADO TOTAL OBRIGATÓRIO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA DOS CRI... 	43
10. GARANTIAS.....	49
11. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	49
12. AGENTE FIDUCIÁRIO	52
13. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	59
14. DESPESAS DA EMISSÃO	61
15. PUBLICIDADE	63
16. REGISTROS E DECLARAÇÕES.....	63
17. DISPOSIÇÕES GERAIS	63
18. NOTIFICAÇÕES	65
19. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS.....	66
ANEXO I – DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA	70
ANEXO II – CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI.....	71

ANEXO III – DECLARAÇÃO DA EMISSORA	0
ANEXO IV – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	0
ANEXO V – FATORES DE RISCO	4
ANEXO VI – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS	14
ANEXO VII – TABELA DE AMORTIZAÇÃO	17
ANEXO VIII – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES	Error! Bookmark not defined.
ANEXO IX – OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO	20

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE
ÚNICA DA 38ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Pelo presente instrumento particular, as partes,

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Bairro Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob nº 08.769.451/0001-08, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 20.818, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”, conforme o caso); e

na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos artigo 25º da MP nº 1.103 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definido),

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei 9.514 e da Resolução CVM 17 (“**Agente Fiduciário**”, sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, quando em conjunto, como “**Partes**” e, individual e indistintamente, como “**Parte**”),

celebram o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 38ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização*” (“**Termo de Securitização**”), para vincular os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários da Série Única da 38ª Emissão da Emissora (“**CRI**”), de acordo com o artigo 19 da MP nº 1.103, da Instrução CVM 476, da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais aplicáveis e Cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES

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

“**Agente Fiduciário**”: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada no preâmbulo.

“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures”	A amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures nos termos da Cláusula 4.8 da Escritura de Emissão de Debêntures.
“Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI”	A amortização extraordinária obrigatória parcial dos CRI nos termos da Cláusula 9.4 deste Termo de Securitização.
“ANBIMA”:	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 13º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77.
“Anexos”:	Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito.
“Assembleia Geral de Titulares de CRI”:	A Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma da Cláusula 7 deste Termo de Securitização.
“Auditor Independente do Patrimônio Separado”	A BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES , uma empresa brasileira de sociedade simples, é membro da <i>BDO International Limited</i> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ/ME nº 54.276.936/0001-79.
“Autoridade”	Qualquer autoridade fiscal, administrativa e/ou judicial ou qualquer órgão regulatório ou autorregulatório.
“Aviso de Recebimento”:	O comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a comprovação do recebimento do objeto postal ao qual se vincula.
“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, responsável pela liquidação financeira dos CRI.
“Boletim de Subscrição”:	O boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI.
“Brasil” ou “País”:	A República Federativa do Brasil.
“CCI”:	A Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Emissora para representação dos Créditos Imobiliários, a qual encontra-se descrita no Anexo II ao presente Termo de Securitização.
“BACEN”	O Banco Central do Brasil.
“B3”:	A B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.
“CETIP21”:	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação no mercado secundário de títulos e valores mobiliários, a administrado e operacionalizado pela B3.
“CMN”:	O Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ/ME”:	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“Código ANBIMA”:	O <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> , atualmente em vigor.
“Código Civil”:	Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“COFINS”:	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“Conta Centralizadora da Securitização”:	A conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., Agência nº 3100-5, conta corrente nº 40691-1, na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos aos Créditos Imobiliários.
“Contador do Patrimônio Separado”	A LINK - CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA , sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na rua Siqueira Bueno, nº 1737,

	<p>Belenzinho, CEP 03173-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.997.580/0001-21, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.</p>
“Contrato de Distribuição”:	<p>O <i>“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 38ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização”</i>, celebrado em 20 de junho de 2022 entre a Emissora e os Coordenadores, com a interveniência e anuência da Devedora.</p>
“Coordenador Líder”:	<p>O Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, bloco A, Vila Olímpia, CEP 04.543-011, inscrito no CNPJ/ME sob nº 90.400.888/0001-42.</p>
“Coordenadores”	<p>O Coordenador Líder e a XP, quando referidos em conjunto e indistintamente.</p>
“Créditos Imobiliários”:	<p>São os créditos representados pela CCI e oriundos das Debêntures, com valor total da emissão de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias, uma vez devidamente formalizadas e registradas, e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
“CRI”:	<p>Os certificados de recebíveis imobiliários da Série Única da 38ª Emissão da Emissora.</p>
“CRI em Circulação” para fins de quórum:	<p>Todos os CRI subscritos e integralizados, em circulação no mercado, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Devedora e/ou pela Emissora, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, bem como dos</p>

	respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges ou pessoa a que esteja em situação de conflito de interesses.
“CSLL”:	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”:	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão”:	A data de emissão dos CRI, qual seja, 12 de julho de 2022.
“Data de Emissão da CCI”:	A data de emissão da CCI é 12 de julho de 2022.
“Data de Emissão das Debêntures”:	A data de emissão das Debêntures, qual seja, 12 de julho de 2022.
“Datas de Integralização”:	As datas de integralização dos CRI, que ocorrerão durante todo o Prazo de Colocação dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta Restrita, conforme previstos no Contrato de Distribuição (cada uma, “Data de Integralização”).
“Datas de Integralização das Debêntures”	As datas de integralização das Debêntures, que ocorrerão durante o período da Oferta Restrita, conforme ocorra a integralização dos CRI.
“Datas de Pagamento”	As datas de pagamento da Remuneração dos CRI, conforme cronograma de pagamentos constante do Anexo VII deste Termo de Securitização (sendo qualquer data em que for paga a Remuneração dos CRI, uma “Data de Pagamento”).
“Data de Vencimento”:	A data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 21 de julho de 2027.
“Debêntures”:	As debêntures de colocação privada emitidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
“Debenturista”	A VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , qualificada no preâmbulo.
“Dias Úteis”:	Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo, feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“Documentos da Operação”:	Em conjunto: (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 Boletim

de Subscrição; e (vi) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta Restrita.

“Emissão”:	A presente emissão dos CRI.
“Emissora” ou “Securitizadora”:	A VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , qualificada no preâmbulo.
“Empreendimentos Imobiliários Elegíveis”:	Os empreendimentos imobiliários listados no Anexo VI ao presente Termo de Securitização, aos quais serão destinados, pela Devedora e/ou pelas SPE Investidas, os recursos captados com a Oferta Restrita.
“Escriturador”:	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.
“Escritura de Emissão de CCI”:	<i>“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”</i> , celebrado em 28 de junho de 2022 entre a Emissora e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante, com a interveniência e anuência da Devedora.
“Escritura de Emissão de Debêntures”:	<i>“Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Patrimar Engenharia S.A.”</i> , celebrado em 28 de junho de 2022 entre a Devedora e a Emissora.
“Eventos de Vencimento Antecipado”:	Os eventos que poderão ensejar o Vencimento Antecipado Automático e o Vencimento Antecipado Não Automático dos CRI, conforme previsto na Cláusula 6 deste Termo de Securitização.
“Fundo de Despesas”:	O fundo de despesas a ser constituído na Conta Centralizadora da Securitização, com a finalidade de garantir

	o pagamento das despesas de responsabilidade da Devedora no âmbito da Emissão.
“IGP-M/FGV”:	O Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“IPCA”:	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“Instituição Custodiante” ou “Registrador”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
“Instrução CVM 400”:	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Instrução CVM 476”:	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“Investidores”:	Em conjunto, os Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados, conforme o caso.
“Investidores Qualificados”	O investidor qualificado, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
“Investidores Profissionais”:	O investidor profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, sem prejuízo da assinatura de termo em que atestem sua condição de investidor profissional nos termos do Anexo A da Resolução CVM 30.
“Investimentos Permitidos”:	Instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial e (ii) se expressamente previsto neste Termo de Securitização.
“IOF/Câmbio”:	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.

“IOF/Títulos”:	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“IRRF”:	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
“IRPJ”:	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“JUCESP”:	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“Lei 9.514”:	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“Lei 10.931”:	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
“Lei 11.033”:	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Lei das Sociedades por Ações”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Patrimar” ou “Devedora”:	A PATRIMAR ENGENHARIA S.A. , companhia aberta registrada na categoria “A” perante a CVM, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, sala 1.701 (parte), Bairro Belvedere, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.236.821/0001-27.
“MDA”:	O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“MP nº 1.103”	A Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme e enquanto em vigor.
“Oferta Restrita”:	A oferta pública dos CRI, realizada nos termos da Instrução CVM 476 e da Resolução CVM 60, a qual: (i) é destinada aos Investidores Profissionais; e (ii) será intermediada pelos Coordenadores.
“Patrimônio Separado”:	O patrimônio constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto pelos créditos do Patrimônio Separado e pelo Fundo de Despesas. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais

relacionadas à Emissão, nos termos deste Termo de Securitização e do artigo 11 da Lei 9.514.

“PIS”:

A Contribuição ao Programa de Integração Social.

“Prazo de Colocação dos CRI”:

O prazo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados de seu início, devendo no seu encerramento o Coordenador Líder realizar a comunicação de encerramento nos termos da legislação vigente.

“Preço de Integralização”:

Os CRI serão integralizados à vista, no ato de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário na Primeira Data de Integralização. Se eventualmente ocorrer mais de uma Data de Integralização, os CRI serão integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização (inclusive) até a respectiva Data de Integralização (exclusive).

“Primeira Data de Integralização”:

Significa a primeira data em que os CRI forem integralizados.

“Procedimento de Bookbuilding”

Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelos Coordenadores, sem recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, observado o disposto no artigo 3º da Instrução CVM 476, para definição, junto aos Investidores Profissionais, da taxa final da Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, taxa final da Remuneração das Debêntures. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ao presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora ou pela Emissora.

“Regime Fiduciário”:

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, pelo Fundo de Despesas, 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 da Securitização, na forma do artigo 9º da Lei 9.514.

“Remuneração”:

A remuneração que será paga nas datas previstas no Anexo VII ao presente Termo de Securitização, aos Titulares de CRI, equivalente a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, equivalente a, no máximo, 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos a partir da primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a Data de Pagamento subsequente, exclusive, observado os termos e condições deste Termo de Securitização, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5 deste Termo de Securitização.

“Remuneração das Debêntures”:

A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), as Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo Devedor das Debêntures, conforme o caso, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos exponencialmente de sobretaxa a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, equivalente a, no máximo, 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures, ou da data de pagamento da remuneração imediatamente anterior, até a data de pagamento da remuneração subsequente, observado os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com a seguinte fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

“Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures”:

O resgate antecipado total facultativo das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.7 da Escritura de Emissão de Debêntures.

“Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI”:

O resgate antecipado total obrigatório dos CRI, nos termos da Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

“Resolução 4.373”:

A Resolução nº 4.373, editada pelo CMN em 29 de setembro de 2014.

“Resolução CVM 17”	A Resolução nº 17, editada pela CVM em 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 30”	A Resolução nº 30, editada pela CVM em 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 44”	A Resolução nº 44, editada pela CVM em 23 de agosto de 2021.
“Resolução CVM 60”	A Resolução nº 60, editada pela CVM em 23 de dezembro de 2021.
“Taxa DI”:	A variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI over extra grupo de um dia, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela S.A. Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).
“Taxa Substitutiva”:	Possui o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.2.2 abaixo.
“Termo de Securitização”:	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
“Titulares de CRI”:	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso.
“Valor Inicial do Fundo de Despesas”:	O montante inicial de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), que deverá ser retido e descontado do Preço de Integralização quando da Primeira Data de Integralização
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”:	O montante mínimo de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), que deverá ser mantido no Fundo de Despesas até a liquidação integral dos CRI e a quitação de todas as despesas incorridas.
“Valor Nominal Unitário”:	Na Data de Emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais).
“Valor Nominal Unitário das Debêntures”	Na Data de Emissão das Debêntures, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais).

“Valor Total da Emissão”:

Na Data da Emissão, o valor correspondente a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

“XP”:

A XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78.

1.2. Exceto se expressamente indicado: (i) as palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto acima; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

1.3. Aprovação da Emissão: A Emissão e a Oferta Restrita foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 04 de março de 2021, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 15 de abril de 2021, sob o nº 170.414/21-8 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “O Dia SP” na edição de 29 de abril de 2021, a qual foi rerratificada (i) por meio da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 10 de março de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 29 de março de 2022, sob o nº 161.134/22-1 e publicada no jornal “O Dia SP” nas edições de 02, 03 e 04 de abril de 2022 e (ii) por meio da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 18 de abril de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 29 de abril de 2022, sob o nº 216.539/22-5 e publicada no jornal “O Dia SP” na edição de 07 de maio de 2022, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a autorização para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRA até R\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais), que se refere tanto à ofertas públicas com amplos esforços de colocação, conforme rito da Instrução CVM 400 quanto para aquelas com esforços restritos de acordo com o rito da Instrução CVM 476.

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação: A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, aos CRI da Série Única de sua 38ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.1.1. A aquisição dos Créditos Imobiliários representados pela CCI compreende o direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários e a aquisição das Debêntures, compreendendo todos os direitos e prerrogativas previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo,

sem limitação, as competências de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários.

2.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização encontram-se representados pela CCI, emitida pela Emissora sob a forma escritural, na forma da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.2.2. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada junto ao Custodiante e registrada na B3, nos termos dos §§ 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.3. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição e integralização das Debêntures.

2.3.1. A identificação completa dos empreendimentos imobiliários aos quais se vinculam os Créditos Imobiliários encontra-se no Anexo VI ao presente Termo de Securitização e as características das Debêntures, incluindo as datas de pagamento de juros e amortização de principal das Debêntures, com o percentual de amortização de principal das Debêntures, encontram-se descritas na Escritura de Emissão de Debêntures.

2.3.2. Em razão da subscrição das Debêntures, a Emissora irá realizar a integralização das Debêntures na forma e condições previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive ao cumprimento das Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Distribuição), devendo os pagamentos serem realizados conforme a integralização dos CRI pelos Titulares de CRI.

2.3.3. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sem garantia real, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei 10.931, combinado com o artigo 287 do Código Civil. A CCI é igualmente emitida sem garantia fidejussória, não havendo a vinculação de qualquer garantia pessoal à mesma.

2.3.4. A CCI não será objeto de atualização monetária, conforme também não serão objeto de atualização monetária os Créditos Imobiliários.

2.3.5. Nos termos do artigo 23 da Lei 10.931, as informações sobre valor, número e série da CCI poderão ser verificadas na cópia da CCI constante do Anexo II a este Termo de Securitização.

2.4. Cobrança dos Créditos Imobiliários: A cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários será realizada diretamente pela Emissora.

2.5. Oferta Restrita: Os CRI da presente Emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Instrução CVM 476.

3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- (a) Emissão: 38^a;
- (b) Série: única;
- (c) Lastro dos CRI: os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, oriundos das Debêntures;
- (d) Quantidade de CRI: 150.000 (cento e cinquenta mil);
- (e) Valor Total dos CRI: R\$ 150.000.000 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão;
- (f) Valor Nominal Unitário: 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (g) Preço e Forma de Integralização: os CRI serão integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário na Primeira Data de Integralização. Se eventualmente ocorrer mais de uma Data de Integralização, os CRI serão integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização (inclusive) até a respectiva Data de Integralização (exclusive). O Preço de Integralização será pago à vista, na Data de Integralização dos CRI, em moeda corrente nacional. A subscrição e a integralização dos CRI serão realizados por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3;
- (h) Atualização Monetária: os CRI não serão objeto de atualização monetária;
- (i) Prazo e Data de Vencimento: 1.835 (um mil oitocentos e trinta e cinco) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo, portanto, em 21 de julho de 2027;
- (j) Procedimento de *Bookbuilding*: os Coordenadores, por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, definirão, junto aos Investidores Profissionais, a Remuneração;
- (k) Remuneração: os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo devedor dos CRI, conforme

o caso, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos exponencialmente de sobretaxa a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, equivalente a, no máximo, 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos a partir da primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5 deste Termo de Securitização. Na hipótese em que a data prevista para o pagamento seja um sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, o pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente posterior;

(l) Periodicidade de pagamento da Remuneração: a Remuneração será paga mensalmente, nas datas previstas no Anexo VII deste Termo de Securitização, ou na data de Resgate Antecipado Total Obrigatório, Amortização Extraordinária Obrigatória ou vencimento antecipado, conforme o caso;

(m) Periodicidade de Amortização do Valor Nominal Unitário: mensalmente, nos termos do Anexo VII ao Termo de Securitização;

(n) Regime Fiduciário: Sim;

(o) Garantia Flutuante: Não;

(p) Garantias: Os CRI não contam com garantias;

(q) Garantia dos Créditos Imobiliários: os Créditos Imobiliários não contam com garantias;

(r) Ambiente de Depósito Eletrônico, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3 – Balcão B3, observada a Cláusula 3.2 abaixo deste Termo de Securitização;

(s) Data de Emissão: 12 de julho de 2022;

(t) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

(u) Curva de Amortização: mensal, de acordo com os percentuais previstos no Anexo VII a este Termo de Securitização;

(v) Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural;

(w) Classificação de Risco: Os CRI desta Emissão não serão objeto de classificação de risco;

(x) Coobrigação da Emissora: Não há;

(y) Possibilidade de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ou Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI: É possível a ocorrência de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ou de Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI, nos termos da Cláusula 9 deste Termo de Securitização; e

(z) Forma de Comprovação de Titularidade: Serão reconhecidos como comprovantes de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de ativos expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

3.2. Os CRI serão depositados para distribuição, negociação e custódia eletrônica na B3, e distribuídos com a intermediação dos Coordenadores, instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476, observado o prazo de 6 (seis) meses contados a partir da data de comunicado de início da distribuição na forma do artigo 8º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476, observado que a subscrição dos CRI deverá ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta Restrita, observado o disposto no artigo 8º-A da Instrução CVM 476.

3.3. 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.

3.3.1. A Emissão é destinada apenas a investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, sem prejuízo da assinatura de termo em que atestem sua condição de investidor profissional nos termos do Anexo A da Resolução CVM 30.

3.3.2. 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.

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo os investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração atestando sua condição de Investidor Profissional e que estão cientes de que: (i) a Emissão não foi registrada na CVM, em virtude do artigo 6º da Instrução CVM 476; e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

3.4. A Emissão será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores Profissionais, ou a exclusivo critério dos Coordenadores, o que ocorrer primeiro, sendo certo que os CRI que não forem subscritos e integralizados no âmbito da Oferta Restrita serão objeto do exercício de garantia firme por parte dos Coordenadores, na forma prevista no Contrato de Distribuição.

3.4.1. 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 eletrônico 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 I da Instrução CVM 476, comprometendo-se a Emissora a fornecer as informações necessárias, conforme o caso.

3.4.2. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, o Coordenador deverá realizar a comunicação com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento, e ainda, de acordo com o artigo 8º-A da Instrução CVM 476, a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários da Oferta Restrita deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da Oferta, observado o disposto no artigo 7º-A da Instrução CVM 476.

3.5. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários por Investidores Qualificados, depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI, observado o cumprimento do disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476.

3.6. Observado o disposto acima, os CRI da presente Emissão serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.7. Por se tratar de oferta para distribuição pública com esforços restritos de distribuição e sem a utilização de prospecto, a oferta dos CRI será registrada na ANBIMA exclusivamente para fins de informar a base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Código ANBIMA.

3.8. O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3, conforme o caso.

4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos e integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário na Primeira Data de Integralização e, nas demais Datas de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data da Integralização até a data da efetiva integralização, podendo ser subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, com a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, observados os termos desta Cláusula 4.

4.2. Os Investidores integralizarão os CRI em moeda corrente nacional, de acordo com o Preço de Integralização e os procedimentos da B3.

4.2.1. A integralização será realizada via B3, preferencialmente em uma única data, na Data de Integralização dos CRI.

4.3. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para integralização das Debêntures e vinculação à CCI.

4.3.1. A Devedora, por sua vez, destinará, integral e exclusivamente, os recursos líquidos obtidos com a emissão das Debêntures (i) para a construção, aquisição e/ou reforma, pela Devedora e/ou por suas empresas controladas, coligadas ou sob controle conjunto (“**SPE Investidas**”), de empreendimentos imobiliários elegíveis a serem desenvolvidos pela Devedora e/ou pelas SPE Investidas conforme especificados no Anexo VI ao presente Termo de Securitização (“**Empreendimentos Imobiliários Elegíveis**”), devendo a Devedora, se for o caso, transferir os recursos obtidos por meio da Emissão de Debêntures para as SPE Investidas, bem como tomar todas as providências para que as SPE Investidas utilizem os recursos nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis (“**Destinação Futura**”); e (ii) ao reembolso de montantes despendidos pelas SPE Investidas com gastos imobiliários necessários ao desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, observado que tais gastos não poderão exceder o período de 24 (vinte e quatro) meses anteriores ao envio de comunicação de encerramento da oferta dos CRI à CVM (“**Reembolso**” e, quando em conjunto com Destinação Futura, “**Destinação de Recursos**”).

4.3.1.1. Observado o disposto na Cláusula 4.3.1 acima, os recursos destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis desenvolvidos pelas SPE Investidas serão utilizados para o pagamento de custos relacionados ao desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, diretamente pela Emissora e/ou pelas SPE Investidas, que poderão receber tais recursos da Emissora por quaisquer meios que estejam de acordo com o regulamento contábil e sejam reconhecidos pela CVM, bem como

sejam auditados por empresa de auditoria registrada na CVM, para que tais SPE Investidas realizem o pagamento dos referidos custos relacionados ao desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis.

4.3.2. Os recursos captados por meio da Emissão de Debêntures deverão ser destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis e sua destinação deverá ser comprovada até a Data de Vencimento.

4.3.3. A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis ocorrerá conforme cronograma e proporção previstos no Anexo VI ao presente Termo de Securitização a cada um dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis (“**Cronograma Indicativo**”).

4.3.3.1. O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e, portanto, a ocorrência de, por qualquer motivo, atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, não implicará em uma hipótese de vencimento antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

4.3.4. O presente Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de Debêntures serão aditados, sem a necessidade de aprovação da Emissora e dos Titulares de CRI, única e exclusivamente caso a Devedora deseje alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário Elegível, para fins de Destinação Futura, conforme Anexo VI ao presente Termo de Securitização, desde que não sejam excluídos ou adicionados novos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis além daqueles listados no Anexo VI ao presente Termo de Securitização, estando a Emissora e os Titulares de CRI desde já de acordo com a realização do referido aditamento.

4.3.4.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.3.4 acima, a Devedora poderá alterar a lista de Empreendimentos Imobiliários Elegíveis constantes do Anexo VI ao presente Termo de Securitização, desde que referida alteração seja previamente aprovada pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto na Cláusula 7.10 abaixo.

4.3.5. A Devedora compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da emissão de Debêntures, exclusivamente conforme previsto nesta Cláusula 4.3 e suas subcláusulas e na Escritura de Emissão de Debêntures.

4.3.6. A comprovação da Destinação Futura será realizada, semestralmente, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, a partir da Data de Emissão das Debêntures, até o último Dia Útil dos meses de junho e dezembro, sendo a primeira comprovação em dezembro de 2022, sendo que as informações referentes ao envio nos meses de junho de cada ano compreenderão o período referente aos meses de dezembro, do ano anterior, a maio, do mesmo ano, e as informações referentes ao envio nos meses de dezembro de cada ano compreenderão o período referente aos meses de junho a novembro do mesmo ano, por meio do relatório de destinação de recursos, a ser elaborado na forma do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures (**“Relatórios de Destinação de Recursos”**), informando os valores e percentuais dos valores captados no âmbito da emissão das Debêntures, destinados ao Empreendimentos Imobiliários Elegíveis. Sempre que solicitado por escrito pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos e da destinação dos recursos, quando aplicável, se assim solicitado (**“Documentos Comprobatórios Destinação Futura”**).

4.3.7. Para fins da verificação da utilização dos recursos líquidos pela Devedora para fins do Reembolso, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário, previamente às assinaturas dos Documentos da Operação, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo VI à Escritura de Emissão de Debêntures acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R\$ 122.165.334,40 (cento e vinte e dois milhões, cento e sessenta e cinco mil, trezentos e trinta e quatro reais e quarenta centavos) (**“Documentos Comprobatórios Reembolso”**). Ademais, neste caso específico, a Emissora com base na declaração prestada pela Devedora na cláusula 3.5.1.2. da Escritura de Emissão, declara e certifica que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação.

4.3.8. A efetiva destinação de recursos obtidos pela Devedora deverá ocorrer até a Data de Vencimento, observado que, em caso de resgate ou vencimento antecipado dos CRI, 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, desde a data de assinatura do presente Termo de Securitização até a integral comprovação da Destinação dos Recursos.

4.3.9. Sempre que solicitado por escrito por Autoridade, para fins de atendimento as normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim determinado por qualquer Autoridade ou determinado por norma legal, a Devedora se obriga a enviar ao Agente Fiduciário documentos que, a critério das respectivas Autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos oriundos das Debêntures nas atividades indicadas acima.

4.3.10. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 4.3 e de suas sub cláusulas, bem como no termo da Escritura de Emissão de Debêntures.

4.3.11. A Devedora, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, se obrigou em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 4 e de suas sub cláusulas, bem como na Escritura de Emissão de Debêntures.

5. REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

5.1.1. Remuneração: os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas 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 pela B3, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“**Taxa DI**”), acrescidos exponencialmente de sobretaxa a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, equivalente a, no máximo, 2,00% (dois inteiros centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos a partir da primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, o que ocorrer por último, inclusive, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5 deste Termo de Securitização. Na hipótese em que a data prevista para o pagamento seja um sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, o pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente posterior (“**Remuneração**”):

$$J = VNe \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação, acrescido de sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, de acordo com a fórmula abaixo:

$$\text{Fator Juros} = \text{Fator DI} \times \text{Fator Spread}$$

Fator DI = Produtório das Taxas DI, com uso do percentual aplicado, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

onde:

n = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de “1” até “n”;

TDI_k = Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma;

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread = Fator de “spread”, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

onde:

$$\text{FatorSpread} = \left\{ \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{352}} \right] \right\}$$

Spread = taxa de juros a ser estabelecida no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o disposto nesta Cláusula 5, na forma percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

DP = É o número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo DP um número inteiro.

Observações:

- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + \text{TDIk})$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + \text{TDIk})$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator Juros” com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v) para efeito do cálculo da Remuneração será sempre considerada a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo dos CRI (exemplo: para cálculo da Remuneração no dia 15, o DIk considerado será o publicado no dia 11 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis, e que não houve nenhum dia não útil entre eles).

5.1.2. Amortização: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_e \times TA_i$$

onde:

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

VN_e = conforme previsto na Cláusula 5.1.1 acima.

TA_i = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo VII do presente Termo de Securitização.

5.1.3. Considera-se “**Período de Capitalização**” o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização ou na Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente (exclusive), amortização obrigatória, facultativa, resgate total ou vencimento antecipado, conforme o caso.

5.1.4. A Remuneração será paga mensalmente, nas datas previstas na tabela de amortização constante do Anexo VII a este Termo de Securitização, ou na data de Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ou vencimento antecipado, conforme o caso.

5.1.5. A Remuneração dos CRI será ratificada por meio de aditamento a este Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Devedora ou da Emissora.

5.2. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI:

5.2.1. Se, na data de vencimento das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será aplicada a última Taxa DI divulgada, desde a data da última divulgação, até a data de seu substituto ou data do vencimento das obrigações pecuniárias, conforme o caso, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.2.2. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, o Agente Fiduciário deverá convocar no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que os Titulares de CRI definam, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado (“**Taxa Substitutiva**”). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas no Termo de Securitização, a última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras

entre a Emissora e a Devedora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

5.2.3. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral, a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não será mais realizada, e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração.

5.2.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora, a qual deverá seguir expressamente o que for deliberado pelos Titulares de CRI, e a Devedora, ou não haja quórum para deliberação e/ou instalação em primeira e segunda convocação, em razão do disposto na Cláusula 4.3.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá resgatar os CRI, com seu consequente cancelamento, no prazo de 32 (trinta e dois) dias após a data em que os envolvidos verificarem não ser possível um acordo, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro. A Taxa DI a ser utilizada para cálculo da Remuneração nesta situação será a última Taxa DI disponível, conforme o caso.

5.3. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, respeitado o intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, não havendo qualquer acréscimo dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

5.4. Os pagamentos dos CRI ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou Remuneração, sob Regime Fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora.

5.5. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares de CRI, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, sem prejuízo da Remuneração, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento (“**Encargos Moratórios**”).

5.6. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, conforme o caso. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI

não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida Data de Pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

5.7. Caso a Devedora não cumpra quaisquer com 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 Restrita e da Emissão ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado das Debêntures, na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

5.8. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Emissora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Investidor.

6. VENCIMENTO ANTECIPADO AUTOMÁTICO E NÃO AUTOMÁTICO DOS CRI

6.1. Hipóteses de Vencimento Antecipado dos CRI: Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como evento de Vencimento Antecipado dos CRI todas e quaisquer hipóteses de declaração de Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme descritas nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo (**“Evento de Vencimento Antecipado”**).

6.1.1. Vencimento Antecipado Automático: Será considerado um evento de vencimento antecipado automático, observado o disposto nesta Cláusula 6, qualquer hipótese de vencimento antecipado automático das Debêntures, a saber:

- (i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, à Escritura de Emissão de Debêntures e/ou aos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado de seu vencimento;
- (ii) pedido de recuperação judicial, independente de deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

- (iii) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora, por qualquer de suas controladas, e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;
- (iv) redução de capital social da Devedora, em valor igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sem observância do disposto no §3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;
- (v) inadimplemento ou vencimento antecipado, de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado das referidas obrigações financeiras, superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;
- (vi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer um dos Documentos da Operação, sem a prévia anuência da Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI especialmente convocada para este fim;
- (vii) transformação da forma societária da Devedora de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (viii) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.5 e demais cláusulas da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ix) questionamento judicial, pela Devedora, e/ou por qualquer de suas controladoras, controladas ou subsidiárias, sobre a validade, eficácia e/ou exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures; e
- (x) se a Escritura de Emissão de Debêntures, ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, nula ou inexecutável, e tal efeito não seja revertido nos prazos legais, observado que, para se caracterizar o vencimento antecipado aqui previsto, a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade deverá se referir a disposições relevantes, em particular as que digam respeito: (a) à existência, validade e eficácia das Debêntures, seu valor, seu prazo de vencimento, sua remuneração e qualquer valor devido à Debenturista,

(b) à existência, validade e eficácia do lastro dos CRI, e/ou (c) às disposições da Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.1.2. Vencimento Antecipado Não Automático: Será considerado um evento de vencimento antecipado não automático, observado o disposto nesta Cláusula 6, qualquer hipótese de vencimento antecipado não automático das Debêntures, a saber:

(i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida na Escritura de Emissão das Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(ii) revelarem-se incorretas, inconsistentes, incompletas ou imprecisas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão das Debêntures;

(iii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) (a) incorporação (de sociedades e/ou de ações) da Devedora por quaisquer terceiros; e/ou (b) fusão ou cisão da Devedora, sem a prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI especialmente convocada com esse fim, exceto se a operação atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; em qualquer caso, as hipóteses previstas nos itens (a) e (b) acima não se aplicam: (1) às reorganizações societárias das quais participem exclusivamente a Devedora e suas controladas, observado que tais operações societárias não poderão resultar em uma diminuição patrimonial da Devedora em mais de 25% (vinte e cinco por cento) de seu patrimônio líquido consolidado em sua última demonstração financeira ou em sua extinção; e (2) incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Devedora possua participação minoritária;

(v) em caso de alienação, direta ou indireta, do controle acionário sobre a Devedora, nos termos definidos no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, sem o consentimento prévio e expresso dos

Titulares dos CRI, exceto se tal alienação: (a) decorrer de transferência de ações da Emissora em razão de cisão, fusão, incorporação (de empresas ou ações), redução de capital e/ou outra forma de reorganização societária, desde que os proprietários das ações em questão da Devedora, após a transferência, sejam veículos de investimento controlados pelos atuais acionistas da Devedora e/ou sejam sócios dos atuais acionistas da Devedora; ou (b) não implicar perda do poder de controle (através de propriedade de ações da Emissora, contrato ou qualquer outra forma), que pode ser exercido de forma individual ou conjunta pelos atuais controladores;

(vi) proferimento de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral contra a Devedora e/ou qualquer de suas controladas, cujos efeitos não tenham sido revertidos ou suspensos dentro do prazo legal ou do prazo estabelecido pelas esferas administrativa ou judicial (a) cujo valor, unitário ou agregado, no âmbito da referida decisão seja superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), corrigidos anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (“**IPCA**”), ou seu equivalente em outras moedas, no prazo estipulado na respectiva decisão; ou (b) que impeça a conclusão e/ou a continuidade das atividades desenvolvidas pela Devedora;

(vii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora, cujo valor, individual ou agregado do referido ato, seja igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, valor a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;

(viii) protesto de títulos contra a Devedora e/ou qualquer de suas controladas cujo valor não pago, individual ou agregado do referido protesto, ultrapasse R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), corrigidos anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pelo IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado ao titular de Debêntures pela Devedora, ou se for cancelado, ou ainda se for validamente contestado em juízo, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto;

(ix) se a Devedora, a partir da Data de Emissão das Debêntures, conceder mútuos, empréstimos ou adiantamentos, bem como prestar garantias pessoais e/ou garantias reais para quaisquer sociedades que não sejam suas controladas, controladas em conjunto ou investidas, cujos valores ao longo da vigência das Debêntures que ultrapassem, individual ou cumulativamente, o valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo;

(x) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, que impactem na capacidade da Devedora em arcar com as obrigações desta Oferta Restrita, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(xi) alteração do objeto social da Devedora, exceção feita à inclusão, em seu objeto social, de outras atividades, desde que de qualquer forma relacionadas, similares ou complementares a: (a) a administração de bens próprios; (b) a prestação de serviços de engenharia e de construção de imóveis residenciais e/ou comerciais; (c) a incorporação, construção, comercialização e locação de imóveis próprios ou de terceiros, residenciais e/ou comerciais; e (d) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista e à exclusão, a exclusivo critério da Devedora, da atividade de comercialização de imóveis próprios;

(xii) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Devedora e/ou de suas controladas;

(xiii) não cumprimento pela Devedora do seguinte índice financeiro (“**Índice Financeiro**”), auferido anualmente com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora encerradas em 31 de dezembro de cada ano, acompanhada da memória de cálculo elaborada pela Devedora contendo todas as rubricas necessárias à verificação do Índice Financeiro a ser apurado pela Devedora e acompanhado pela Securitizadora, sendo que a

primeira apuração deverá ocorrer em abril de 2023 com base nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022:

Dívida Líquida (conforme definido abaixo) acrescida das Obrigações a Pagar Pela Aquisição de Imóveis vincendas no período de vigência do CRI, deduzidas Permutas, sobre Patrimônio Líquido, igual ou inferior a $0,5 - (DL + Obrig. Aquisição de Imóveis - Permutas) / PL \leq 0,5$.

“Dívida Líquida”: significa, em qualquer data, a Dívida Bruta menos Caixa e Aplicações Financeiras.

“Dívida Bruta”: somatório de (i) todos os valores em dinheiro tomados em empréstimos ou financiamentos e contabilizados no balanço como dívidas bancárias de curto e longo prazo e seus respectivos juros e demais encargos, inclusive moratórios, quando devidos; (ii) a exposição líquida de transações com derivativos; (iii) desconto de duplicatas, cessão de créditos, risco sacado, vendor, *leasing*, assunção de dívidas ou compromissos bancários; (iv) o valor de quaisquer notas de crédito, títulos de crédito, debêntures, empréstimos ou demais títulos e valores mobiliários devidos ou pagáveis e seus respectivos juros e demais encargos, inclusive moratórios, quando devidos; (v) operações de mútuos, somente quando decorrerem de mútuos firmados entre a Emissora e os seus atuais acionistas (**“Mútuos Intercompany”**); e (vi) avais, fianças e outras garantias prestadas a terceiros, desde que reconhecidos no balanço patrimonial consolidado.

“Caixa e Aplicações Financeiras”: significa, em qualquer data, o caixa e aplicações financeiras consolidadas de liquidez imediata, bem como títulos e valores mobiliários – TVM, de curto e longo prazo, que não estejam submetidos a qualquer gravame e que não estejam garantindo qualquer obrigação de pagar, devida por si ou por qualquer terceiro; e

(xiv) violação ou alegação de violação, pela Emissora bem como pelos respectivos administradores (antigos ou atuais), empregados (antigos ou atuais), representantes ou terceiros, agindo em seu nome ou em seu benefício, de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de atos contrários à legislação e regulamentação ambiental e trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo, sem limitação, a Legislação Socioambiental (conforme definido abaixo).

Para fins do presente Termo de Securitização, **“Legislação Socioambiental”** significa (i) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria que tratam da proteção ao meio ambiente, incluindo, sem

limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas; e (ii) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria trabalhistas, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo as normas relativas ao combate à prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo.

6.2. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 acima, deverá ser comunicada pela Devedora à Emissora, em prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, pela Emissora ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado dos CRI.

6.2.1. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 acima deverá ser comunicada pela Emissora ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, em prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ciência. O descumprimento desse dever de informar pela Emissora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, pelo Agente Fiduciário ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado dos CRI.

6.3. Ocorridas quaisquer das hipóteses descritas na Cláusula 6.1.1 acima, os CRI serão considerados vencidos automaticamente, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral de Titulares de CRI.

6.4. Ocorridas quaisquer das hipóteses mencionadas na Cláusula 6.1.2 acima, a Emissora deverá, observados os procedimentos de convocação e instalação previstos na Cláusula 7 abaixo, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre eventual declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, conforme previsto na Cláusula 6.1.2 acima, sendo certo que referida deliberação será tomada, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, pela maioria dos presentes, observado um quórum mínimo de 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

6.5. Caso ocorra o vencimento antecipado determinado pela Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou não haja quórum suficiente para instalação e/ou para deliberar sobre eventual declaração de vencimento antecipado, em primeira e segunda convocações, a Emissora declarará antecipadamente vencidas todas as obrigações das Debêntures, e consequentemente do CRI e deverá enviar notificação à Devedora informando o vencimento antecipado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados: (i) com

relação aos eventos da Cláusula 5.2.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, da data em que ocorrer o evento ali listado; e (ii) com relação aos eventos da Cláusula 5.2.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, da data em que for aprovado pela Emissora, na qualidade de Emissora, o vencimento antecipado, se assim deliberado for pelos Titulares de CRI.

6.5.1. Independentemente do prazo de notificação à Devedora acima previsto, a Emissora deverá comunicar imediatamente à B3 acerca do vencimento antecipado descrito nesta Cláusula 6.

6.5.2. Na ocorrência do vencimento antecipado dos CRI (tanto o automático, quanto o não automático), independentemente da comunicação referida na Cláusula 6.5 acima, a Emissora efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos no âmbito das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização, fora do âmbito da B3.

7. ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI

7.1. Realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto no artigo 25 da Resolução CVM 60.

7.2. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na MP nº 1.103, na Resolução CVM 60, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

7.3. Competência para Convocação: A Assembleia Geral de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

7.4. Convocação: Mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação.

7.4.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Gerais, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial

de computadores – Internet (<https://www.virgo.inc/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 23 da Medida Provisória.

7.4.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

7.4.3. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário

7.5. Instalação: A Assembleia Geral de Titulares de CRI será instalada com qualquer número de CRI em Circulação, exceto se quórum maior for exigido pela regulamentação aplicável.

7.6. Voto: Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Geral na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

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

7.6.2. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Geral, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

7.7. Presença dos representantes legais da Emissora: Adicionalmente às demais disposições previstas nesta seção, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, e das deliberações da ordem do dia, se assim autorizado pelos Titulares de CRI.

7.8. Comparecimento do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

7.9. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (a) ao representante da Emissora;
- (b) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes;
- (c) ao representante do Agente Fiduciário; ou
- (d) a qualquer outra pessoa que os Titulares de CRI indicarem.

7.10. Deliberações: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, nos Documentos da Operação e/ou se alguma regulamentação aplicável prever quórum mínimo superior, todas as deliberações serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação presentes que representem a maioria de CRI em Circulação.

7.10.1. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações feitas pela Emissora em relação: (i) aos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (ii) aos Eventos de Vencimento Antecipado; (iii) aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (iv) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; (v) aos procedimentos aplicáveis à Assembleia Geral de Titulares de CRI, inclusive, sem limitação, a alteração de quaisquer disposições deste item; (vi) alteração das disposições relativas à Amortização Total Obrigatória dos CRI ou ao Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI; (vii) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); (viii) quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI: (a) Valor Nominal Unitário, (b) Amortização Total Obrigatória dos CRI e/ou o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI, (c) Remuneração, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, (d) Data de Vencimento, ou (e) Encargos Moratórios, deverão ser aprovadas

deverão ser aprovadas por Titulares de CRI que representem 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

7.10.2. Eventual solicitação de renúncia feita pela Emissora em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado serão aprovados, em primeira convocação, por 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, pela maioria simples dos presentes, observado um quórum mínimo de 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

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

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

7.12. Consulta Formal: Os Titulares de CRI poderão votar em Assembleia Geral de Titular de CRI por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica (digital), observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Geral de Titular de CRI prevista neste Termo de Securitização, desde que a Emissora possua sistemas ou controles necessários para tanto, o que deverá ser devidamente informados na convocação.

7.13. Dispensa de Assembleia Geral dos Titulares de CRI para alteração deste Termo de Securitização: As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais documentos da Emissão poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou B3; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares de CRI; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos Titulares de CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI; ou, ainda, (v) em razão do disposto na Cláusula 4.3.4.

7.13.1. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no

prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

8. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Informação de Fatos Relevantes: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 44, os quais serão divulgados, no mínimo, por meio das páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM.

8.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, até a referida data de pagamento prevista no Anexo VII, na forma e prazos previstos na regulamentação aplicável, colocando tal relatório à disposição dos Titulares de CRI e do Agente Fiduciário, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

8.3. Veracidade de Informações e Declarações: A Emissora se responsabiliza 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 Emissora neste Termo de Securitização.

8.3.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários 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;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

- (v) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (vi) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.
- (vii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados, nas exatas condições da Escritura de Debêntures, de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (viii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (ix) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;
- (x) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xi) 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;
- (xii) a Emissora, nem qualquer uma de suas respectivas afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seu benefício e/ou de suas afiliadas (a) usou os seus recursos e/ou de suas controladas e coligadas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) fez qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (c) violou qualquer dispositivo de quaisquer leis ou regulamentos aplicáveis contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública,

incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, o *UK Bribery Act 2010* e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) (“**Leis Anticorrupção**”), conforme aplicáveis; e

(xiii) está cumprindo a Legislação Socioambiental cumprimento com as leis e regulamentos ambientais que lhe são aplicáveis.

8.3.2. A Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que tomar ciência, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8.4. Solicitação de Informações à Emissora: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

8.4.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Titulares de CRI, bem como informações pertinentes ao artigo 3º da Resolução CVM 44, à Instrução CVM 476 e à Resolução CVM 60, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

8.4.2. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social e no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, todas as informações descritas na Cláusula 7.1, inciso (i), alíneas (a) e (b) da Escritura de Emissão de Debêntures, quais sejam, resumidamente: (1) cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora, relativas ao encerramento de cada exercício social; (2) cópia das informações trimestrais (ITR) completas da Devedora, relativas ao término de cada trimestre; (3) declaração assinada pelo Diretor Executivo de Finanças da Devedora, na forma do seu estatuto social.

8.5. Administração da CCI: As atividades relacionadas à administração da CCI serão exercidas pela Emissora. Adicionalmente, conforme os termos da Escritura de Emissão de CCI, a Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

8.6. Sem prejuízo das demais obrigações constantes do Termo de Securitização, a Emissora está adicionalmente obrigada a cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476, bem como fornecer ao Agente Fiduciário, toda e qualquer documentação, conforme aplicável, a saber:

- (i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (iii) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
- (iv) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (v) observar as disposições da Resolução CVM 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44;
- (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM; e
- (viii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no item (iv) acima.

8.7. A Emissora obriga-se, ainda, a disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM, o informe mensal de que trata Suplemento E à Resolução CVM 60 e a publicação na CVM das informações periódicas e eventuais pertinentes à Resolução CVM 60 nos prazos por ela estabelecidos.

8.8. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, nos termos da Resolução CVM 17, conforme alterada, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora

atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas no presente Termo de Securitização, (b) acerca da não ocorrência de quaisquer eventos de inadimplemento, nos termos das Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 acima, e da inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora.

8.9. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente fiduciário, após 5º (quinto) Dia Útil do recebimento da cópia, referida na Cláusula 3.6.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, cópia de inscrição da Emissora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures.

9. RESGATE ANTECIPADO TOTAL FACULTATIVO DAS DEBÊNTURES, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA DAS DEBÊNTURES, RESGATE ANTECIPADO TOTAL OBRIGATÓRIO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA DOS CRI

9.1. Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures: Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês contado da Data de Emissão (inclusive), ou seja, a partir de 12 de agosto de 2024, realizar o resgate antecipado total facultativo das Debêntures, observados os termos e condições estabelecidos a seguir (“**Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures**”).

9.1.1. O Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures somente poderá ocorrer mediante comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, dirigida da Devedora à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e máxima de 30 (trinta) dias da data de Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures.

9.1.2. No caso de Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, o valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Debêntures será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a última data de pagamento de Remuneração das Debêntures, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, incidente sobre Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo devedor das Debêntures, conforme o caso, acrescida de prêmio equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo até a Data de Vencimento das Debêntures, de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = [(1 + i)^{du/252} - 1] \times P_{Ur}$$

sendo:

P = prêmio, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

i = 080% (oitenta centésimos por cento) ao ano;

P_{Ur} = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures; e

du = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, inclusive, e a Data de Vencimento das Debêntures, exclusive.

9.1.3. Na comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures; (ii) menção ao valor do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures.

9.1.4. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures serão obrigatoriamente canceladas.

9.2. Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures: Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês contado da Data de Emissão (inclusive), ou seja, a partir de 12 de agosto de 2024, realizar a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, observado o limite de 98 % (noventa e oito por cento) do Valor Nominal, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora (**“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures”**).

9.2.1. A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, dirigida à Emissora, nos termos da Cláusula 4.8.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e máxima de 30 (trinta) dias da data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

9.2.2. No caso de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, o valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Debêntures será

equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, 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 de Remuneração das Debêntures, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, incidente sobre Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo devedor das Debêntures, conforme o caso, acrescida de prêmio equivalente a 0,80% (oitenta centésimos cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures até a Data de Vencimento das Debêntures, de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = [(1 + i)^{du/252} - 1] \times P_{Ur}$$

sendo:

P = prêmio, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

i = 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano;

P_{Ur} = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; e

du = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, inclusive, e a Data de Vencimento das Debêntures, exclusive.

9.2.3. Na comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá constar: (i) a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; (ii) menção ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

9.3. Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI: A Emissora deverá, independentemente de autorização prévia dos Titulares de CRI, realizar, de forma unilateral, o resgate total obrigatório dos CRI, na ocorrência do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures (“**Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI**”).

9.3.1. Os recursos recebidos pela Emissora decorrentes do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures serão integralmente utilizados pela Emissora para o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI.

9.3.2. O Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures poderá ocorrer, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a qualquer tempo, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês contado da Data de Emissão (inclusive).

9.3.3. No caso de Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, o valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Debêntures será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, 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 de Remuneração das Debêntures, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, incidente sobre Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo Devedor das Debêntures, conforme o caso, acrescida de prêmio equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures até a Data de Vencimento das Debêntures, de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = [(1 + i)^{du/252} - 1] \times PUr$$

sendo:

P = prêmio, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

i = 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano;

PUr = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures; e

du = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, inclusive, e a Data de Vencimento das Debêntures, exclusive.

9.3.4. A Emissora deverá comunicar os Titulares de CRI sobre o Resgate Antecipado Total Facultativo dos CRI no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do Resgate Antecipado Total Facultativo

das Debêntures, por meio de comunicação escrita ou de aviso publicado nos termos da Cláusula 15 abaixo, informando: (i) o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI; (ii) o valor estimado do prêmio decorrente do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures; e (iii) a data efetiva para o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI e pagamento dos CRI.

9.3.5. O pagamento dos CRI resgatados antecipadamente por meio do Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3. A data do Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI deverá ser obrigatoriamente em até 2 (dois) Dias Úteis após o efetivo pagamento pela Devedora do valor do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, conforme o caso, sendo que a B3 deverá ser comunicada com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

9.3.6. Os CRI resgatados pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados.

9.4. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI: A Emissora deverá, independentemente de autorização prévia dos Titulares de CRI, realizar uma amortização extraordinária obrigatória dos CRI sempre que ocorrer uma Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, na mesma proporção desta e limitada a 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário (“**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**”).

9.4.1. A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures poderá ocorrer, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a qualquer tempo, a partir de 12 de agosto de 2024, limitada a 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

9.4.2. Os recursos decorrentes de cada Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverão ser integralmente utilizados pela Emissora para a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do efetivo pagamento pela Devedora do valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

9.4.3. No caso de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, o valor a ser pago pela Emissora em relação a cada uma das Debêntures será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, 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 de Remuneração das Debêntures, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, incidente sobre Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo devedor das Debêntures, conforme o caso, acrescida de prêmio equivalente a 1,00% (um por cento) ao

ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures até a Data de Vencimento das Debêntures, de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = [(1 + i)^{du/252} - 1] \times P_{Ur}$$

sendo:

P = prêmio, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

i = 1,00% (um por cento) ao ano;

P_{Ur} = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; e

du = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, inclusive, e a Data de Vencimento das Debêntures, exclusive.

9.4.4. A Emissora deverá comunicar os Titulares de CRI sobre a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de uma Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, por meio comunicação escrita ou de aviso publicado nos termos da Cláusula 15 abaixo, informando: (i) a data efetiva para a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI; (ii) o valor estimado do prêmio de Amortização Obrigatória Facultativa dos CRI; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.

9.4.5. O pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3. A data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI deverá ser obrigatoriamente em até 2 (dois) Dias Úteis após o efetivo pagamento pela Devedora do valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, sendo que a B3 deverá ser comunicada com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

10. GARANTIAS

10.1. Garantias: Não serão constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI. As Debêntures não contam com garantias.

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

11. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Regime Fiduciário: Nos termos previstos no artigo 24 da MP nº 1.103, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI e sobre o Fundo de Despesas.

11.2. O Regime Fiduciário instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931 e na B3, nos termos do §1º do artigo 25 da MP nº 1.103.

11.3. Nos termos dos artigos 24 a 31 da MP nº 1.103, a Emissora institui o Regime Fiduciário para constituição do Patrimônio Separado sobre:

- (i) Os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI;
- (ii) O Fundo de Despesas;
- (iii) Investimentos Permitidos;
- (iv) Os valores que venham a ser depositados na conta do Patrimônio Separado;
- (v) Os recursos do Fundo de Despesas, enquanto não investidos em Investimentos Permitidos;
- (vi) Os valores referentes à integralização dos CRI; e
- (vii) Os bens e/ou direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e/ou direitos indicados nos itens (i) a (vii) acima, conforme aplicável.

11.3.1. Os bens e direitos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, nos termos do item 11.1 acima: (i) são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário,

nos termos do artigo 26 da MP nº 1.103; e (ii) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

11.3.2. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

11.3.3. Os recursos recebidos na conta do patrimônio separado decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior:

- (i) Eventuais despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas pela Devedora até a respectiva Data de Pagamento;
- (ii) Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos;
- (iii) Remuneração dos CRI do período em referência; e
- (iv) Amortização do CRI, conforme tabela vigente, e Encargos Moratórios eventualmente incorridos.

11.3.4. O Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI.

11.3.5. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado.

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

11.3.7. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça convocar Assembleia Especial de

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

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

11.3.9. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, deverão ser observados os §§ 5º e 6º do artigo 29 da MP nº 1.103.

11.3.10. Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

11.3.11. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos, da MP nº 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares de CRI, as mesmas deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Direitos Creditórios Imobiliários e das Garantias.

11.3.12. A remuneração da Emissora será arcada exclusivamente com os recursos do Patrimônio Separado, diretamente e/ou indiretamente, pela Devedora, conforme descrito abaixo:

- (a) pela emissão, parcela única devida até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira Data de Integralização dos CRI, no valor correspondente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais); e
- (b) pela gestão do Patrimônio Separado, parcelas mensais, no valor de R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais), devendo o primeiro pagamento ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira

Data de Integralização dos CRI, e os demais no mesmo dia dos meses enquanto o CRI estiver ativo.

11.3.12.1. Os valores dos itens (a) e (b) da Cláusula 11.3.12 acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.3.12.2. As parcelas citadas no item (b) da Cláusula 11.3.12 acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua atualização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamentos seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

12. AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização, da legislação e/ou regulamentação aplicável.

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

- (i) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, inclusive no que se refere à Devedora, conforme declaração constante no Anexo VIII deste Termo de Securitização;
- (iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o §3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (iv) ter verificado veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora neste Termo de Securitização;
- (v) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(vi) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(vii) assegurar, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e

(viii) que não tem qualquer ligação com a Emissora, a Devedora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora e/ou da Devedora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

12.3. Obrigações do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, todas as obrigações descritas na Resolução CVM 17, e ainda, principalmente:

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

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos próprios bens;

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, para deliberar sobre a sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo de Securitização, sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu nenhum procedimento de verificação ou auditoria independente quanto a veracidade das informações ora apresentadas, excetuando quanto a diligência nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) diligenciar junto a Emissora para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados junto ao Custodiante, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;
- (xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do patrimônio separado;
- (xii) convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Titulares de CRI, através de anúncio publicado pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (xiii) comparecer às Assembleias Gerais de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiv) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- (xv) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvi) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a Cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, conforme previsto na Resolução CVM 17;
- (xvii) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a

Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

(xviii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, conforme estabelecido na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização;

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

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

(xxi) verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários;

(xxii) verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar que os Créditos Imobiliários não sejam cedidos a terceiros;

(xxiii) fornecer, nos termos do §1º do artigo 31 da MP nº 1.103 à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento de resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 17 da MP nº 1.103;

(xxiv) disponibilizar o valor unitário dos CRI, aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website;

(xxv) acompanhar a efetiva aplicação dos recursos captados nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, até a data de vencimento do CRI ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, conforme prestação de contas apresentada pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário, observado o previsto na Cláusula 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures;
e

(xxvi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual.

12.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, com recursos do Fundo de Despesas, até a total quitação dos CRI, conforme previsto abaixo, observado que as despesas flat serão arcadas conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures:

(i) Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, durante a implementação e vigência dos CRI, serão devidas (i) parcelas trimestrais no valor de R\$ 3.750,00 (três mil, setecentos e cinquenta reais) cujo valor anual total corresponde a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), devendo a primeira parcela trimestral a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ou em até 30 dias da assinatura do Termo de Securitização, e as demais parcelas trimestrais no mesmo dia dos trimestres subsequentes, (ii) à título de implantação, será devida parcela única de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) devida em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou em até 30 dias da assinatura do Termo de Securitização; (iii) à título de verificação da destinação de recursos de reembolso, será devido o valor único de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou em até 30 dias da assinatura do Termo de Securitização. A primeira parcela do item “i” e a do item “iii” acima serão devidas ainda que os CRI não sejam integralizados, a título de estruturação e implantação e verificação do reembolso.

12.5. A efetiva destinação de recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures pela Devedora deverá ocorrer até a Data de Vencimento dos CRI, observado que, em caso de resgate ou vencimento antecipado dos CRI, 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 das Debêntures 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.

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

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

12.8. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito,

bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

12.9. A remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, será suportada pelos titulares dos CRI, assim como as despesas reembolsáveis.

12.10. Adicionalmente, a Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário com recursos do Patrimônio Separado 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 Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, 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 Emissora para cumprimento das suas obrigações; e (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário.

12.11. O ressarcimento a que se refere à Cláusula 12.10 acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

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

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

12.13. 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.

12.14. 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 a, (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”.

12.15. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI.

12.15.1. A Assembleia Geral de Titulares de CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

12.15.2. Se a convocação da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo previsto acima, cabe à Emissora do CRI efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

12.15.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados no registro do aditamento a este Termo de Securitização no Custodiante, conforme previsto no artigo 9º, caput, da Resolução CVM 17.

12.15.4. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses Titulares de CRI, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17.

12.15.5. Outras Emissões: Além do relacionamento decorrente da Oferta Restrita, o Agente Fiduciário presta serviço de agente fiduciário em outras séries ou emissões da Emissora, nos termos do §2º do artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme descrito no Anexo IX deste Termo de Securitização.

13. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Geral de Titulares de CRI de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou a sua administração por uma nova companhia securitizadora:

(i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e/ou

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, por culpa exclusivamente da Emissora, contados do inadimplemento.

13.1.1. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário e os Titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ciência, a ocorrência dos eventos mencionados na Cláusula 13.1 acima.

13.2. Convocação de Assembleia Geral para liquidação do Patrimônio Separado: Ocorrido qualquer dos eventos listados na Cláusula 13.1 acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, em até 5 (cinco) dias a contar de sua verificação com antecedência de 15 (quinze) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, 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 forma da MP nº 1.103.

13.2.1. O quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não pode ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado. E, para fins de deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

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

13.4. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 13.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (b) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 13.2 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

13.4.1. Destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à nova securitizadora, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI: (i) administrar os créditos do Patrimônio Separado e, conforme o caso, constituir um novo Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários; (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 créditos oriundos dos Créditos Imobiliários aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

13.5. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 31 de março de cada ano.

14. DESPESAS DA EMISSÃO

14.1. São despesas de responsabilidade da Devedora (cabendo ao Patrimônio Separado, por meio do Fundo de Despesas, arcar com tais despesas em caso de mora da Devedora), sem prejuízo daquelas indicadas neste Termo de Securitização:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, cópia autenticadas, reconhecimento de firma de assinaturas, portador, entrega de correspondência, custódia, emissão, escrituração, registro e eventuais aditamentos da CCI, dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- (ii) as despesas com terceiros especialistas, B3, advogados, auditores independentes para fins do cumprimento da Resolução CVM 60, ou fiscais, a instituição Custodiante, o Agente Fiduciário, os Coordenadores, e a Emissora, bem como as despesas com procedimentos incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, seja a convocação de assembleias de investidores e despesas necessárias para sua realização, além de despesas para realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (iii) as despesas com publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas com *conference call*, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, desde que em razão desta e serão, sempre que possível, aprovadas previamente pela Devedora;
- (iv) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- (v) quaisquer débitos de natureza tributária decorrentes da Operação;
- (vi) R\$ 2.880,00 (dois mil e oitocentos e oitenta reais) por ano, reajustado anualmente, segundo o IPCA e, no caso de sua supressão ou extinção,

substitutivamente, índice de reajuste permitido por Lei, para o Auditor Independente do Patrimônio Separado contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do patrimônio separado, o auditor independente deverá ser substituído periodicamente a cada 5 (cinco) anos, sendo contratado com escopo equivalente ao aqui previsto e sem a necessidade de aditamentos ao presente Termo de Securitização e independentemente de necessidade de realização de Assembleia Geral;

(vii) demais despesas previstas em lei ou na regulamentação em vigor; e

(viii) demais despesas que a Emissora venha a incorrer na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, e as despesas descritas na tabela abaixo:

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR LÍQUIDO	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	%
CVM	Taxa de Fiscalização	FLAT	R\$ 45.000,00	0,00%	R\$ 45.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 45.000,00	0,030%
ANBIMA	ANBIMA	FLAT	R\$ 3.136,00	0,00%	R\$ 3.136,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.136,00	0,002%
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	R\$ 37.500,00	0,00%	R\$ 37.500,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 37.500,00	0,025%
SANTANDER	Coordenador Líder	FLAT	*Conforme Contrato de Distribuição						
XP INVESTIMENTOS	Coordenador	FLAT	*Conforme Contrato de Distribuição						
VIRGO	Emissão	FLAT	R\$ 25.000,00	9,65%	R\$ 27.670,17	R\$ -	R\$ -	R\$ 27.670,17	0,018%
SOUTO CORREA	Assessor Legal	FLAT	R\$ 70.000,00	0,00%	R\$ 70.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 70.000,00	0,047%
LOBO DE RIZZO	Assessor Legal	FLAT	R\$ 70.000,00	14,58%	R\$ 81.948,02	R\$ -	R\$ -	R\$ 81.948,02	0,055%
VÓRTX	Agente Registrador	FLAT	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.975,86	0,004%
VÓRTX	Instituição Custodiante	FLAT	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37	R\$ -	R\$ -	R\$ 9.561,37	0,006%
OLIVEIRA TRUST	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22	R\$ -	R\$ -	R\$ 4.553,22	0,003%
OLIVEIRA TRUST	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56	R\$ 17.074,56	R\$ 85.372,80	R\$ -	0,011%
VÓRTX	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 8.000,00	9,65%	R\$ 8.854,45	R\$ 8.854,45	R\$ 44.272,25	R\$ -	0,006%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 2.880,00	14,25%	R\$ 3.358,60	R\$ 3.358,60	R\$ 16.793,00	R\$ -	0,002%
VIRGO	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 2.700,00	9,65%	R\$ 2.988,38	R\$ 35.860,56	R\$ 179.302,80	R\$ -	0,024%
LINK	Contador	MENSAL	R\$ 110,00	0,00%	R\$ 110,00	R\$ 1.320,00	R\$ 6.600,00	R\$ -	0,001%
ITAU CORRETORA	Escriturador	MENSAL	R\$ 400,00	0,00%	R\$ 400,00	R\$ 4.800,00	R\$ 24.000,00	R\$ -	0,003%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 90,00	0,00%	R\$ 90,00	R\$ 1.080,00	R\$ 5.400,00	R\$ -	0,001%
B3 CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 80,00	0,00%	R\$ 80,00	R\$ 960,00	R\$ 4.800,00	R\$ -	0,001%
B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 70,00	0,00%	R\$ 70,00	R\$ 840,00	R\$ 4.200,00	R\$ -	0,001%
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R\$ 1.650,00	0,00%	R\$ 1.650,00	R\$ 19.800,00	R\$ 99.000,00	R\$ -	0,013%
TOTAL			R\$ 298.616,00		R\$ 320.020,63	R\$ 93.948,17	R\$ 469.740,85	R\$ 285.344,64	0,253%

14.2. O Fundo de Despesas será criado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, com a finalidade de garantir o pagamento das despesas de responsabilidade da Devedora. O Fundo de Despesas deverá ser recomposto pela Devedora com recursos próprios, sempre que for inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante notificação da Securitizadora à Devedora neste sentido, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures.

14.3. Sempre que solicitado pela Devedora, e/ou pelo Agente Fiduciário, a Securitizadora, como administradora do Patrimônio Separado, deve apresentar os comprovantes de despesas incorridas pelo Fundo de Despesas ao em até 3 (três) Dias Úteis da solicitação. Adicionalmente, a Securitizadora deve prestar contas anualmente da utilização do Fundo de Despesas, no termo da regulamentação aplicável.

14.4. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das despesas pela Devedora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a

data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

15. PUBLICIDADE

15.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.virgo.inc/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a MP nº 1.103, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

15.2. As publicações das Assembleias Gerais serão realizadas na forma descrita na Cláusula 7 acima.

15.3. As demais informações periódicas relativas à Emissão e/ou à Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do Sistema Empresas Net - módulo IPE.

15.4. A Emissora, diante de um ato ou fato relevante, de acordo com sua política interna, deverá publicar tais atos ou fatos relevantes nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora no site (www.virgo.inc) e no site da CVM.

16. REGISTROS E DECLARAÇÕES

16.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado no Custodiante da Escritura de Emissão de CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, ocasião em que o Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo I deste Termo de Securitização.

16.2. Declarações: Em atendimento à Resolução CVM 60, são apresentadas, substancialmente na forma dos Anexos I e III e ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pelo Custodiante e pela Emissora, respectivamente.

17. DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Informações: Sempre que solicitada pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora no site (www.virgo.inc).

17.2. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais

disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

17.3. Indivisibilidade: As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais documentos da Oferta Restrita, razão por que nenhum dos documentos da Oferta Restrita poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

17.4. Independência: 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 Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

17.5. Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

17.6. Validade de Alterações Posteriores: Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

17.7. As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais documentos da relativos à emissão e distribuição dos CRI poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM e ANBIMA; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; (iv) na hipótese de alteração da proporção da alocação dos recursos a cada um dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis; e (iv) em razão da hipótese prevista na Cláusula 4.3.4.

17.8. 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 Emissora, independentemente de

eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

17.9. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

17.10. 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 instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI.

17.11. Os Titulares de CRI estarão sujeitos ao tratamento tributário descrito no Anexo IV a este Termo de Securitização.

17.12. Os Titulares de CRI deverão observar os riscos com potencial impacto aos CRI, conforme descritos no Anexo V a este Termo de Securitização.

17.13. Aditamento: O presente Termo de Securitização será aditado, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, caso a Devedora deseje, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário Elegível, conforme descrita no Anexo VI ao presente Termo de Securitização, desde que não sejam adicionados novos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis além daqueles listados no Anexo VI ao presente Termo de Securitização.

18. NOTIFICAÇÕES

18.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas, se feitas por escrito, a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Termo de Securitização:

Para a Emissora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

CEP 04.533-004

São Paulo - SP

At.: Departamento Jurídico / Departamento de Gestão / Departamento de Monitoramento
Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: gestao@virgo.inc / juridico@virgo.inc / monitoramento@virgo.inc

Para o Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte
CEP 04534-004
São Paulo – SP

At.: Sr. Antônio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br /
af.assembleias@oliveiratrust.com.br

18.1.1. As comunicações serão consideradas entregues: (i) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com Aviso de Recebimento; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio com confirmação de recebimento.

18.1.2. A mudança, por uma parte signatária do presente instrumento, de seus dados, deverá ser por ela comunicada por escrito aos demais signatários deste Termo de Securitização.

19. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

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

19.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

O presente Termo de Securitização é firmado em formato eletrônico, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e todas as aprovações societárias necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2200-2 de 24 de agosto de 2001, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 28 de junho de 2022.

[O RESTANTE DA PÁGINA FOI DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO]

Página de assinaturas 1/3 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização”, firmado em 28 de junho de 2022, entre a Virgo Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

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

Página de assinaturas 2/3 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização”, firmado em 28 de junho de 2022, entre a Virgo Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora
CPF/ME: 090.766.477-63

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador
CPF/ME: 011.155.984-73

Página de assinaturas 3/3 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 38ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização”, firmado em 28 de junho de 2022, entre a Virgo Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Testemunhas:

Nome: Giovane Duarte Moreno
CPF/ME: 449.995.968-30

Nome: Guilherme Marcuci Machado
CPF/ME: 373.237.308-80

ANEXO I – DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social (“**Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” (“**Escritura de Emissão de CCI**”), por meio do qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 01 (“**CCI**”), que serve de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da série única da 38ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente) da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob nº 08.769.451/0001-08, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários sob o nº 20818 (“**Emissora**”), declara que os CRI foram lastreados nos créditos imobiliários representados pela CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão (“**Termo de Securitização**”), tendo sido instituído regime fiduciário pela Emissora, conforme Cláusula 11 do Termo de Securitização sobre os créditos imobiliários representados pela CCI, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, este ora registrado nesta Custodiante e a Escritura de Emissão de CCI custodiada nesta instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

São Paulo, 28 de junho de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:
CPF/ME:

Nome:
Cargo:
CPF/ME:

ANEXO II – CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 12 de julho de 2022			
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL		
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, nº 1.123, Bairro Itaim Bibi							
COMPLEMENTO:	21º andar, conj. 215	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.533-004
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):							
RAZÃO SOCIAL: PATRIMAR ENGENHARIA S.A.							
CNPJ/ME: 23.236.821/0001-27							
ENDEREÇO: Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, Bairro Belvedere							
COMPLEMENTO:	sala 1.701 (parte)	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG	CEP	30.320.760
4. TÍTULO:							
<p>O “<i>Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Patrimar Engenharia S.A.</i>”, celebrado em 28 de junho de 2022 entre a Patrimar Engenharia S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, sala 1.701 (parte), Bairro Belvedere, CEP 30.320.760, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 23.236.821/0001-27 (“Patrimar”), na qualidade de emissora das debêntures, e, na qualidade de subscritor, a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Bairro Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ/ME sob nº 08.769.451/0001-08, devidamente registrada perante a CVM sob o nº 20.818 (“Emissora”), por meio do qual a Patrimar emitiu 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures em favor da Debenturista.</p>							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), nesta data.							

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários serão aplicados pela Emissora e/ou por suas empresas controladas, coligadas ou sob controle conjunto (“ SPE Investidas ”), na construção, expansão, desenvolvimento e/ou reforma de empreendimentos imobiliários com fins residenciais e comerciais em desenvolvimento ou a serem desenvolvidos pela Emissora e/ou pelas SPE Investidas conforme especificados no Anexo VI ao Termo de Securitização e no item 11 abaixo.	
7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO	1.833 (mil oitocentos e trinta e três) dias a contar da data de emissão, qual seja, 19 de julho de 2022.
7.2. VALOR TOTAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), calculado na Data de Emissão da CCI.
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO	Os Créditos Imobiliários não serão objeto de Atualização Monetária. A Remuneração das CCI será calculada conforme o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.
7.4. DATA DE VENCIMENTO	19 de julho de 2027.
7.5. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às CCI, sem prejuízo da remuneração, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO PRINCIPAL	O pagamento da amortização será realizado mensalmente conforme tabela de amortização constante do item 10. Na hipótese em que a data prevista para o pagamento seja um sábado, domingo ou o feriado nacional declarado na República Federativa do Brasil, o pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente posterior.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS	O pagamento da remuneração será realizado mensalmente, conforme no item 10, na data de Resgate Antecipado Total Facultativo dos CRI ou Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, conforme definidos no Termo de Securitização. Na hipótese em que a data prevista para o pagamento sábado, domingo ou feriado nacional declarado na República Federativa do Brasil, o pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente posterior.
8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Não há.	

9.LOCAL DE EMISSÃO

São Paulo – SP.

10.CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Data	Tai	Pagamento de Juros
19/08/2022	0,0000%	NÃO
19/09/2022	0,0000%	NÃO
19/10/2022	0,0000%	NÃO
21/11/2022	0,0000%	NÃO
19/12/2022	0,0000%	NÃO
19/01/2023	0,0000%	NÃO
22/02/2023	0,0000%	NÃO
20/03/2023	0,0000%	NÃO
19/04/2023	0,0000%	NÃO
19/05/2023	0,0000%	NÃO
19/06/2023	0,0000%	NÃO
19/07/2023	0,0000%	NÃO
21/08/2023	0,0000%	NÃO
19/09/2023	0,0000%	NÃO
19/10/2023	0,0000%	NÃO
20/11/2023	0,0000%	NÃO
19/12/2023	0,0000%	NÃO
19/01/2024	0,0000%	NÃO
19/02/2024	0,0000%	NÃO
19/03/2024	0,0000%	NÃO
19/04/2024	0,0000%	NÃO
20/05/2024	0,0000%	NÃO
19/06/2024	0,0000%	NÃO
19/07/2024	0,0000%	NÃO
19/08/2024	0,0000%	NÃO
19/09/2024	0,0000%	NÃO
21/10/2024	0,0000%	NÃO
19/11/2024	0,0000%	NÃO
19/12/2024	0,0000%	NÃO
20/01/2025	0,0000%	NÃO
19/02/2025	0,0000%	NÃO
19/03/2025	0,0000%	NÃO
22/04/2025	0,0000%	NÃO
19/05/2025	0,0000%	NÃO
20/06/2025	0,0000%	NÃO
21/07/2025	4,0000%	NÃO
19/08/2025	4,1667%	NÃO
19/09/2025	4,3478%	NÃO
20/10/2025	4,5455%	NÃO
19/11/2025	4,7619%	NÃO
19/12/2025	5,0000%	NÃO
19/01/2026	5,2632%	NÃO

	19/02/2026	5,5556%	NÃO	
	19/03/2026	5,8824%	NÃO	
	20/04/2026	6,2500%	NÃO	
	19/05/2026	6,6667%	NÃO	
	19/06/2026	7,1429%	NÃO	
	20/07/2026	7,6923%	NÃO	
	19/08/2026	8,3333%	NÃO	
	21/09/2026	9,0909%	NÃO	
	19/10/2026	10,0000%	NÃO	
	19/11/2026	11,1111%	NÃO	
	21/12/2026	12,5000%	NÃO	
	19/01/2027	14,2857%	NÃO	
	19/02/2027	16,6667%	NÃO	
	19/03/2027	20,0000%	NÃO	
	19/04/2027	25,0000%	NÃO	
	19/05/2027	33,3333%	NÃO	
	21/06/2027	50,0000%	NÃO	
	19/07/2027	100,0000%	NÃO	

11.EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS

Empreendimentos*	Endereço	Matrícula	SPE	Status	Participação Societária da Emissora (caso aplicável)	Percentual CRI - Total	Percentual CRI - Reembolso	Percentual CRI - Destinação
Avignon	Rua Professor Arduino Bolivar, 91 - Santo Antonio	151841	Patrimar Engenharia SA	Concluído	100%	12,4%	12,4%	0,0%
Florença - Módulo I	Rua Projetada A, nº 330 - Lote 01 do PAL 49.184 - Santa Cruz	258492	Construtora Novolar LTDA	Em Andamento	100%	2,3%	2,3%	0,0%
Florença - Módulo II	Rua Projetada A, nº 330 - Lote 01 do PAL 49.184 - Santa Cruz	258492	Construtora Novolar LTDA	Em Andamento	100%	2,1%	2,1%	0,0%
Grand Resort Jaraguá	Rua Boaventura, 2085 - Bairro Liberdade_Belo Horizonte	128325	Novolar Apia Empreendimentos Imobiliarios SPE LTDA	Em Andamento	70%	6,3%	6,3%	0,0%
Inovatto	Rua Baepina, nº 96 - lote 01 do PA 49.097 - Irajá	249760	Inovato	Concluído	100%	9,8%	9,8%	0,0%
La Reserve	Praça Nossa Sra. Da Abadia, Nº109 / Praça Nossa Sra. Da Abadia, Nº157 _Bairro Jardim das Mangabeiras _Nova Lima	64433	Patrimar Somattos Jardim Das Mangabeiras Empreendimentos Imobiliarios SPE LTDA	Concluído	50%	9,1%	9,1%	0,0%
Mirataia I	Rua Mirataia, nº 245 - lote 01 do PAL 49.135 - Jacarepaguá	446774	SPE Mirataia Incorporadora E Construtora LTDA	Em Andamento	100%	2,6%	2,6%	0,0%
Mirataia II - Módulo I	Rua Mirataia, nº 181 - lote 02 do PAL 49.135 - Jacarepaguá	446773	SPE Mirataia Incorporadora E Construtora LTDA	Concluído	100%	7,3%	7,3%	0,0%
Mirataia II - Módulo II	Rua Mirataia, nº 181 - lote 02 do PAL 49.135 - Jacarepaguá	446773	SPE Mirataia Incorporadora E Construtora LTDA	Concluído	100%	6,4%	6,4%	0,0%
Mirataia II - Módulo III	Rua Mirataia, nº 181 - lote 02 do PAL 49.135 - Jacarepaguá	446773	SPE Mirataia Incorporadora E Construtora LTDA	Concluído	100%	4,6%	4,6%	0,0%
Porto Fino - Módulo I	Avenida Amador Bueno da Veiga, Nº 2020 _Bairro Agua Quente _ Taubate	141701	SPE Axis 1 Empreendimento Imobiliario LTDA	Concluído	100%	1,3%	1,3%	0,0%

Porto Fino - Módulo III	Avenida Amador Bueno da Veiga, Nº 2020_Bairro Agua Quente _ Taubate	141701	SPE Axis 1 Empreendimento Imobiliario LTDA	Concluído	100%	0,3%	0,3%	0,0%
Porto Fino - Módulo IV	Avenida Amador Bueno da Veiga, Nº 2020_Bairro Agua Quente _ Taubate	141701	SPE Axis 1 Empreendimento Imobiliario LTDA	Concluído	100%	0,6%	0,6%	0,0%
Vargem Grande - Módulo I	Estrada dos Bandeirantes, nº 29.800 - Lote 01 do PAL 49.446 - Guaratiba	459609	Bandeirantes Empreendimentos Imobiliários 1 SPE LTDA	Em Andamento	100%	0,5%	0,5%	0,0%
Verona - Módulo I	Rua Projetada A, nº 250 - Lote 02 do PAL 49.184 - Santa Cruz	258493	Construtora Novolar LTDA	Concluído	100%	3,5%	3,5%	0,0%
Verona - Módulo II	Rua Projetada A, nº 250 - Lote 02 do PAL 49.184 - Santa Cruz	258493	Construtora Novolar LTDA	Concluído	100%	4,2%	4,2%	0,0%
Viena	Rua das Pérolas, Nº 140 - Santa Maria _Belo Horizonte	138990	Expressa Empreendimentos Imobiliarios	Em Andamento	60%	0,5%	0,5%	0,0%
RJ 2300	Rua Rio de Janeiro, 2300 - Bairro Lourdes _ Belo Horizonte	46899 / 35655 / 2021 / 96343	Patrimar Somattos Rio De Janeiro Empreendimentos Imobiliarios SPE LTDA	Em Andamento	50%	2,0%	2,0%	0,0%
Ocena Golf	Avenida Projetada 1, nº 811 - Lote 02 do PAL 49.360 - PAA 11.926 - Jacarepaguá	307377	SPE Golf 2 Empreendimentos Imobiliários LTDA	Em Andamento	100%	0,2%	0,2%	0,0%
Fernandes Tourinho	Rua Fernandes Tourinho, 422 - Savassi _ Belo Horizonte	57449 / 59496 / 34628 / 56774 / 42535 / 1631	Fernandes Tourinho Empreendimento Imobiliário SPE LTDA	Em Desenvolvi mento	100%	3,3%	3,3%	0,0%
São José dos Campos	Área 1 da Gleba A- Fazenda Paraíso- Bairro Limoeiro _ São Jose dos Campos	245.544	JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	Em Desenvolvi mento	100%	2,7%	1,3%	1,4%
Rui Rodrigues	Rua Marginal , S/N Gleba (PRC 3433-2, qt 30028 - Santa Lucia _ Campinas Lote 01 do PAL 26.808 - Estrada do Campinho, nº 5.300 - Campo Grande / Lote 03 do PAL 26.808 - Estrada do Campinho, nº 5.150 - Campo Grande/ Lote 04 do PAL 26.808 - Estrada do Campinho - Campo Grande	21.623	SPE RUY RODRIGUES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Em Desenvolvi mento	100%	1,7%	0,7%	1,0%
Brito	York é referente ao Novolar Vargem Grande e Novolar Reserva Pontal - Estrada dos Bandeirantes, nº 29.900 -	33.999 / 34.000 / 34.001	SPE CAMPINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Em Andamento	100%	1,6%	0,0%	1,6%
York		459.609	BANDEIRANTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 1 SPE LTDA.	Em Andamento	100%	1,6%	0,0%	1,6%

Operario Silva	Lote 02 do PAL 49.446 - Guaratiba							
	Lotes 01 ao 09 Quadra 09 - Bairro Aarão Reis _ Belo Horizonte	131.653 / 131.654 / 131.655 / 131.656 / 131.657 / 131.658 / 131.659 / 131.660 / 131.661 / 131.662 / 131.664	SPE OPERARIO SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Em Desenvolvimento	100%	2,7%	0,0%	2,7%
Rua Guaicui	Rua Gentios, S/N - Bairro Coração de Jesus _ Belo Horizonte	48.538 / 35.116 / 103.065 / 99.997 / 152.949 / 63.751 / 63.752 / 63.752 / 63.754 / 63.756 / 63.744 / 63.745 / 63.746 / 63.747 / 63.748 / 63.749 / 93.750 / 46.088 / 63.745 / 99.998 / 99.999 / 101.44 / 101.446	SPE ainda não Criada	Em Desenvolvimento	100%	0,5%	0,0%	0,5%
	Lotes 01 e 02 do PAL 49.294 - Av. das Américas - Jacarepaguá	454.635 / 454.636	SPE DAS AMERICAS 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Em Desenvolvimento	100%	2,6%	0,0%	2,6%
Rio 2	Lote 05 da Quadra C do PA 39.024 - Esquina da Rua "A" com a Rua "D" - Jacarepaguá / Lote 06 da Quadra C do PA 39.024 - lado direito da Rua "D" - Jacarepaguá / Lote 01 do PAL 44.082 - esquerda da Rua "A" com Rua "D" - Jacarepaguá / Lote 02 do PAL 44.082 - Rua Projetada D - Jacarepaguá.	124.816 / 124.817 / 216.921 / 216.922	SPE RIO 2 LTDA	Em Desenvolvimento	100%	7,1%	0,0%	7,1%
Total						100,00%	81,4%	18,6%
* Nomes dos empreendimentos sujeitos a alteração na fase de lançamento do empreendimento						-		

ANEXO III – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Bairro Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ/ME sob nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 20818 (“**Emissora**”), para fins de atender o que prevê o item VIII do Artigo 2º do Suplementado A da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da série única de sua 38ª Emissão (“**Emissão**”), declara, para todos os fins e efeitos, conforme definido no Termo de Securitização referente à Emissão, que institui o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer 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 da Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

Adicionalmente, declara, para todos os fins e efeitos, que, nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 476, verificou, em conjunto com os Coordenadores da distribuição pública dos CRI e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 38ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização*” (“**Termo de Securitização**”).

São Paulo, 28 de junho de 2022.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:
Cargo:
CPF/ME:

Nome:
Cargo:
CPF/ME:

ANEXO IV — TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto de renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

Imposto de Renda (IR)

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A princípio, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora 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).

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

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033).

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, inciso II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981).

No caso de pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil (e não sujeitas a regras especiais de isenção ou imunidade), o rendimento deverá ser computado na base de cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. 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 em geral, corresponde a 9% (nove por cento), sendo que para as pessoas jurídicas financeiras e entidades equiparadas a alíquota foi majorada para 20% (vinte por cento) no período compreendido entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e 15%

(quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 17% (dezessete por cento) para o período entre 1º de outubro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019.

O IRF 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 compensação quando da apuração do IRPJ (ou ainda restituição, se for o caso).

As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de imposto de renda.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução 4.373, emitida pelo Conselho Monetário Nacional em 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento). No caso de investidor não-residente no Brasil que seja pessoa física, aplica-se a mesma isenção do IRF aplicável aos residentes pessoas físicas.

Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS)

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante ao regime cumulativo, a contribuição ao PIS incide à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento), e a COFINS incide à alíquota de 3% (três por cento) ou 4% (quatro por cento), conforme o caso. No regime não-cumulativo do PIS: (i) a alíquota aplicável é de 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 7,6% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento) para a COFINS; e (ii) o valor das contribuições apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de certos custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 4% (quatro por cento) para a COFINS, nos termos do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, como regra geral a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de

recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, revogado em decorrência da declaração de inconstitucionalidade de referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Economia Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

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

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução 4373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. 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 transações ocorridas após este eventual aumento.

ANEXO V — FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta Restrita podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta Restrita.

Este Anexo V contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta Restrita. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos deste Anexo V, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou 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 Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

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 Emissora e sobre a Devedora, e/ou a Emissora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

RISCOS DA OPERAÇÃO

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

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de

quaisquer de seus termos e condições específicos ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a cessão e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

Risco relacionado à Remuneração dos Créditos Imobiliários

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula que sujeita o devedor ao pagamento de juros de acordo com a Taxa DI divulgada pela B3. Dessa forma, há a possibilidade de, em 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. Em se concretizando esta hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI poderá ampliar o descasamento entre os juros relativos à Remuneração dos CRI e/ou conceder aos Titulares de CRI uma remuneração inferior à atual Remuneração dos CRI.

A presente Oferta Restrita é dispensada de registro perante a CVM

A presente Oferta Restrita será distribuída nos termos da Instrução CVM 476 e, portanto, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelos Coordenadores não foram objeto de análise pela referida

autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Emissão fazer eventuais exigências e até, determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar o Investidor.

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

A Emissora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

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

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos do presente Termo de Securitização, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta Restrita e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

RISCOS DOS CRI E DA OFERTA RESTRITA

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos 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 para seus titulares.

Falta de liquidez dos CRI

Ainda não está em operação no Brasil o mercado secundário de CRI de forma ativa 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 decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Risco de distribuição parcial e Vencimento Antecipado Total Obrigatório

A presente Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI. Ocorrendo a distribuição parcial, os CRI que não foram colocados serão cancelados após o término do período de distribuição. A distribuição parcial ensejará no Vencimento Antecipado Total Obrigatório das Debêntures e, consequentemente, no Vencimento Antecipado Total Obrigatório dos CRI.

Restrição à negociação dos CRI que somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados

Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM 476, e uma vez verificado o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações previstas no artigo 17 da referida Instrução CVM 476, observado ainda o disposto no caput do artigo 15 da Instrução CVM 476 em relação à negociação dos CRI entre Investidores Qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, bem como as exceções estabelecidas em seus parágrafos 1º e 2º, conforme aplicáveis. Sendo assim, os Investidores Profissionais deverão observar as restrições para negociação dos CRI nos termos da regulamentação vigente.

Quórum de deliberação em Assembleia Geral

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleias Gerais, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Alteração do local de pagamento em caso de vencimento antecipado dos CRI

Os pagamentos relacionados aos CRI são efetuados utilizando o sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3, instituição na qual os CRI estão eletronicamente custodiados. Caso seja declarado o vencimento antecipado dos CRI, a B3 deixará imediatamente de realizar a custódia eletrônica dos CRI, impossibilitando que os pagamentos continuem sendo realizados através de seu sistema de liquidação e compensação.

Assim, em conformidade com o Termo de Securitização, os pagamentos realizados após a declaração de vencimento antecipado dos CRI serão disponibilizados, pela Emissora, em sua sede, aos respectivos Titulares de CRI.

Portanto, em caso de vencimento antecipado dos CRI, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades operacionais para receberem os valores que lhes são devidos.

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta Restrita e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta Restrita sobre a consistência das informações fornecidas no formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na emissora.

Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

Os CRI, bem como a presente Emissão, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Emissão e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando a, aqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

Risco de Auditoria Jurídica Restrita

No âmbito da Oferta Restrita, está sendo realizada auditoria jurídica com escopo reduzido (“**Auditoria Jurídica**”). Tal Auditoria Jurídica ainda não foi concluída na presente data, e está sendo conduzida por escritório de advocacia especializado em mercado de capitais e em imobiliário, e limitou-se, exclusivamente, a identificar eventuais contingências relacionadas aos imóveis nos quais estão sendo desenvolvidos os Empreendimentos

Imobiliários Elegíveis (“**Imóveis**”) e à Devedora, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Imóveis, ou aos antigos proprietários dos Imóveis. Desse modo, tendo em vista que 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 Emissão, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na Auditoria Jurídica, o fluxo de pagamento dos CRI poderá sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos Investidores, com perda podendo chegar à totalidade dos investimentos realizados pelos Investidores quando da aquisição dos CRI.

Risco referente à não apresentação de certidões no âmbito da auditoria realizada

A Auditoria Jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito acima e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (i) determinados documentos e esclarecimentos solicitados não foram apresentados; e (ii) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da Auditoria Jurídica não foram reemitidos, inclusive em relação aos imóveis nos quais estão sendo desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis (“**Imóveis**”), de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação, não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos que poderiam causar prejuízos à Emissão e, por consequência, aos Titulares dos CRI

Risco decorrente de processos judiciais, administrativos ou arbitrais

A Devedora e suas controladas são partes em diversos processos administrativos e judiciais relacionados a questões tributárias, trabalhistas e cíveis, com chances de perda provável, possível e remota, conforme descritos em seu Formulário de Referência, os quais totalizam o valor de provisão de R\$2.976.404,60 (dois milhões, novecentos e setenta e seis mil, quatrocentos e quatro reais e sessenta centavos), em 31 de dezembro de 2020 e R\$ 4.567.561,90 (quatro milhões, quinhentos e sessenta e sete mil, quinhentos e sessenta e um reais e noventa centavos) em 30 de dezembro de 2021. Com relação aos processos da Devedora, o valor reconhecido como contingência considera a melhor estimativa de desembolso exigido para liquidar a obrigação em questão. Para tanto, a Devedora considera o resultado histórico de suas ações judiciais (êxitos e perdas) bem como a evolução jurisprudencial, de forma a se municiar de elementos que indicam o valor de contingência conforme o caso, observadas a legislação e a regulamentação aplicáveis. Especificamente com relação a processos de natureza trabalhista, nos casos em que há prolação de sentença de primeiro grau desfavorável à Devedora, é feita uma avaliação detalhada dos pedidos realizados (liquidação), por perito especializado com base na qual é realizada a provisão. A classificação dos processos, conforme probabilidade de êxito (remota, possível e provável), é determinada a partir dos conceitos e critérios definidos pela Devedora, com base no disposto na Normas Internacionais de Contabilidade - IAS 37 – “Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes” e no CPC 25 - “Provisões, Passivos Contingentes e

Ativos Contingentes”, tendo em vista a fase processual e a existência ou não de decisões em cada processo, que possam vir a reconhecer os pedidos formulados nestas demandas. Além disso, os valores previstos para os processos descritos nos subitens “Valores, bens ou direitos envolvidos”, no Formulário de Referência da Devedora, são calculados com base na análise e avaliação realizada pelos assessores jurídicos da Devedora.

RISCOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

O risco de Concentração dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade de a Emissora de cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, podendo, em alguns casos, serem objeto de vencimento antecipado. Adicionalmente, o Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora e/ou pela Emissora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado Total Obrigatório e Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI nos termos previstos neste Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito neste Termo de Securitização, haverá o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula Quinta da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.7 da Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) em razão da ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI, da extinção ou inaplicabilidade da Taxa DI, se não houver substituto

legal para a Taxa DI e acordo entre Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI, tal situação acarretará em redução do horizonte de investimento esperado pelos Titulares de CRI. Ademais, poderá haver Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI por conta da possibilidade de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures por decisão única e exclusiva da Devedora independentemente da Emissora ou dos Titulares do CRI.

A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI

No caso do Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a amortização e a remuneração dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA

Para consultar a descrição completa referente aos riscos enfrentados pela Devedora ou aos quais estão sujeitos investimentos no Brasil em geral, os Investidores Profissionais devem consultar a seção 4 do Formulário de Referência da Devedora, disponível no site Devedora (ri.patrimar.com.br), no site da CVM (www.cvm.gov.br) e no site da B3 (www.b3.com.br). Os negócios, situação financeira, ou resultados da Devedora podem ser adversa e materialmente afetados por esses riscos. Riscos adicionais que não são atualmente do conhecimento da Devedora ou que ela julgue, nesse momento, ser de pequena relevância, também podem vir a afetar os seus negócios e, consequentemente, sua situação financeira.

RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Para consultar a descrição completa referente aos riscos enfrentados pela Emissora ou aos quais estão sujeitos investimentos no Brasil em geral, os Investidores Profissionais devem consultar o Formulário de Referência da Emissora, disponível no site Emissora

(www.virgo.inc), no site da CVM (www.cvm.gov.br) e no site da B3 (www.b3.com.br). Os negócios, situação financeira, ou resultados da Emissora podem ser adversa e materialmente afetados por esses riscos. Riscos adicionais que não são atualmente do conhecimento da Emissora ou que ela julgue, nesse momento, ser de pequena relevância, também podem vir a afetar os seus negócios e, conseqüentemente, sua situação financeira.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos aos Patrimônios Separados

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora era, na data base de 31 de março de 2022, de R\$ 12.139.000,00 (doze milhões, cento e trinta e nove mil reais), que corresponde a aproximadamente 0,08% do Valor Total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos aos Patrimônios Separados, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares de CRI.

Ausência de Coobrigação da Emissora

Os Patrimônios Separados constituídos em favor dos Titulares de CRI não contam com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme este 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 a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente os Patrimônios Separados e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

Risco relacionado a pandemias

Surtos de doenças transmissíveis em escala global têm acarretado medidas diversas cujos efeitos podem levar a maior volatilidade no mercado de capitais global e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do COVID-19, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem impactar as operações das sociedades empresárias e o consumo das famílias e por conseqüência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além do potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira, que tinha sido recentemente retomado.

ANEXO VI – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS

Empreendimentos*	Endereço	Matrícula	SPE	Status	Participação Societária da Emissora (caso aplicável)	Percentual CRI - Total	Percentual CRI - Reembolso	Percentual CRI - Destinação
Avignon	Rua Professor Arduino Bolivar, 91 - Santo Antonio	151841	Patrimar Engenharia SA	Concluído	100%	12,4%	12,4%	0,0%
Florença - Módulo I	Rua Projetada A, nº 330 - Lote 01 do PAL 49.184 - Santa Cruz	258492	Construtora Novolar LTDA	Em Andamento	100%	2,3%	2,3%	0,0%
Florença - Módulo II	Rua Projetada A, nº 330 - Lote 01 do PAL 49.184 - Santa Cruz	258492	Construtora Novolar LTDA	Em Andamento	100%	2,1%	2,1%	0,0%
Grand Resort Jaraguá	Rua Boaventura, 2085 - Bairro Liberdade_Belo Horizonte	128325	Novolar Apia Empreendimentos Imobiliarios SPE LTDA	Em Andamento	70%	6,3%	6,3%	0,0%
Inovatto	Rua Baepina, nº 96 - lote 01 do PA 49.097 - Irajá	249760	Inovato	Concluído	100%	9,8%	9,8%	0,0%
La Reserve	Praça Nossa Sra. Da Abadia, Nº109 / Praça Nossa Sra. Da Abadia, Nº157 _Bairro Jardim das Mangabeiras _Nova Lima	64433	Patrimar Somattos Jardim Das Mangabeiras Empreendimentos Imobiliarios SPE LTDA	Concluído	50%	9,1%	9,1%	0,0%
Mirataia I	Rua Mirataia, nº 245 - lote 01 do PAL 49.135 - Jacarepaguá	446774	SPE Mirataia Incorporadora E Construtora LTDA	Em Andamento	100%	2,6%	2,6%	0,0%
Mirataia II - Módulo I	Rua Mirataia, nº 181 - lote 02 do PAL 49.135 - Jacarepaguá	446773	SPE Mirataia Incorporadora E Construtora LTDA	Concluído	100%	7,3%	7,3%	0,0%
Mirataia II - Módulo II	Rua Mirataia, nº 181 - lote 02 do PAL 49.135 - Jacarepaguá	446773	SPE Mirataia Incorporadora E Construtora LTDA	Concluído	100%	6,4%	6,4%	0,0%
Mirataia II - Módulo III	Rua Mirataia, nº 181 - lote 02 do PAL 49.135 - Jacarepaguá	446773	SPE Mirataia Incorporadora E Construtora LTDA	Concluído	100%	4,6%	4,6%	0,0%
Porto Fino - Módulo I	Avenida Amador Bueno da Veiga, Nº 2020_Bairro Agua Quente _ Taubate	141701	SPE Axis 1 Empreendimento Imobiliario LTDA	Concluído	100%	1,3%	1,3%	0,0%
Porto Fino - Módulo III	Avenida Amador Bueno da Veiga, Nº 2020_Bairro Agua Quente _ Taubate	141701	SPE Axis 1 Empreendimento Imobiliario LTDA	Concluído	100%	0,3%	0,3%	0,0%
Porto Fino - Módulo IV	Avenida Amador Bueno da Veiga, Nº 2020_Bairro Agua Quente _ Taubate	141701	SPE Axis 1 Empreendimento Imobiliario LTDA	Concluído	100%	0,6%	0,6%	0,0%

Vargem Grande - Módulo I	Estrada dos Bandeirantes, nº 29.800 - Lote 01 do PAL 49.446 - Guaratiba	459609	Bandeirantes Empreendimentos Imobiliários 1 SPE LTDA	Em Andamento	100%	0,5%	0,5%	0,0%
Verona - Módulo I	Rua Projetada A, nº 250 - Lote 02 do PAL 49.184 - Santa Cruz	258493	Construtora Novolar LTDA	Concluído	100%	3,5%	3,5%	0,0%
Verona - Módulo II	Rua Projetada A, nº 250 - Lote 02 do PAL 49.184 - Santa Cruz	258493	Construtora Novolar LTDA	Concluído	100%	4,2%	4,2%	0,0%
Viena	Rua das Pérolas, Nº 140 - Santa Maria _Belo Horizonte	138990	Expressa Empreendimentos Imobiliários	Em Andamento	60%	0,5%	0,5%	0,0%
RJ 2300	Rua Rio de Janeiro, 2300 - Bairro Lourdes _ Belo Horizonte	46899 / 35655 / 2021 / 96343	Patrimar Somattos Rio De Janeiro Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	Em Andamento	50%	2,0%	2,0%	0,0%
Ocena Golf	Avenida Projetada 1, nº 811 - Lote 02 do PAL 49.360 - PAA 11.926 - Jacarepaguá	307377	SPE Golf 2 Empreendimentos Imobiliários LTDA	Em Andamento	100%	0,2%	0,2%	0,0%
Fernandes Tourinho	Rua Fernandes Tourinho, 422 - Savassi _ Belo Horizonte	57449 / 59496 / 34628 / 56774 / 42535 / 1631	Fernandes Tourinho Empreendimento Imobiliário SPE LTDA	Em Desenvolvimento	100%	3,3%	3,3%	0,0%
São José dos Campos	Área 1 da Gleba A- Fazenda Paraíso- Bairro Limoeiro _ São Jose dos Campos	245.544	JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	Em Desenvolvimento	100%	2,7%	1,3%	1,4%
Rui Rodrigues	Rua Marginal , S/N Gleba (PRC 3433-2, qt 30028 - Santa Lucia _ Campinas	21.623	SPE RUY RODRIGUES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Em Desenvolvimento	100%	1,7%	0,7%	1,0%
Brito	Lote 01 do PAL 26.808 - Estrada do Campinho, nº 5.300 - Campo Grande / Lote 03 do PAL 26.808 - Estrada do Campinho, nº 5.150 - Campo Grande/ Lote 04 do PAL 26.808 - Estrada do Campinho - Campo Grande	33.999 / 34.000 / 34.001	SPE CAMPINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Em Andamento	100%	1,6%	0,0%	1,6%
York	York é referente ao Novolar Vargem Grande e Novolar Reserva Pontal - Estrada dos Bandeirantes, nº 29.900 - Lote 02 do PAL 49.446 - Guaratiba	459.609	BANDEIRANTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 1 SPE LTDA.	Em Andamento	100%	1,6%	0,0%	1,6%
Operario Silva	Lotes 01 ao 09 Quadra 09 - Bairro Aarão Reis _ Belo Horizonte	131.653 / 131.654 / 131.655 / 131.656 / 131.657 / 131.658 / 131.659 / 131.660 / 131.661 / 131.662 / 131.664	SPE OPERARIO SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Em Desenvolvimento	100%	2,7%	0,0%	2,7%
Rua Guaicui	Rua Gentios, S/N - Bairro Coração de Jesus _ Belo Horizonte	48.538 / 35.116 / 103.065 / 99.997 / 152.949 / 63.751 / 63.752 / 63.752 / 63.754 / 63.756 / 63.744 / 63.745 / 63.746	SPE ainda não Criada	Em Desenvolvimento	100%	0,5%	0,0%	0,5%

		/ 63.747 / 63.748 / 63.749 / 93.750 / 46.088 / 63.745 / 99.998 / 99.999 / 101.44 / 101.446						
Rio Americas	Lotes 01 e 02 do PAL 49.294 - Av. das Américas - Jacarepaguá	454.635 / 454.636	SPE DAS AMERICAS 1 EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Em Desenvolvi mento	100%	2,6%	0,0%	2,6%
Rio 2	Lote 05 da Quadra C do PA 39.024 - Esquina da Rua "A" com a Rua "D" - Jacarepaguá / Lote 06 da Quadra C do PA 39.024 - lado direito da Rua "D" - Jacarepaguá / Lote 01 do PAL 44.082 - esquerda da Rua "A" com Rua "D" - Jacarepaguá / Lote 02 do PAL 44.082 - Rua Projetada D - Jacarepaguá.	124.816 / 124.817 / 216.921 / 216.922	SPE RIO 2 LTDA	Em Desenvolvi mento	100%	7,1%	0,0%	7,1%
Total						100,00%	81,4%	18,6%

* Nomes dos empreendimentos sujeitos a alteração na fase de lançamento do empreendimento

ANEXO VII — TABELA DE PAGAMENTOS

Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
23/08/2022	0,0000%	NÃO
21/09/2022	0,0000%	NÃO
21/10/2022	0,0000%	NÃO
23/11/2022	0,0000%	NÃO
21/12/2022	0,0000%	NÃO
23/01/2023	0,0000%	NÃO
24/02/2023	0,0000%	NÃO
22/03/2023	0,0000%	NÃO
24/04/2023	0,0000%	NÃO
23/05/2023	0,0000%	NÃO
21/06/2023	0,0000%	NÃO
21/07/2023	0,0000%	NÃO
23/08/2023	0,0000%	NÃO
21/09/2023	0,0000%	NÃO
23/10/2023	0,0000%	NÃO
22/11/2023	0,0000%	NÃO
21/12/2023	0,0000%	NÃO
23/01/2024	0,0000%	NÃO
21/02/2024	0,0000%	NÃO
21/03/2024	0,0000%	NÃO
23/04/2024	0,0000%	NÃO
22/05/2024	0,0000%	NÃO
21/06/2024	0,0000%	NÃO
23/07/2024	0,0000%	NÃO
21/08/2024	0,0000%	NÃO
23/09/2024	0,0000%	NÃO
23/10/2024	0,0000%	NÃO

21/11/2024	0,0000%	NÃO
23/12/2024	0,0000%	NÃO
22/01/2025	0,0000%	NÃO
21/02/2025	0,0000%	NÃO
21/03/2025	0,0000%	NÃO
24/04/2025	0,0000%	NÃO
21/05/2025	0,0000%	NÃO
24/06/2025	0,0000%	NÃO
23/07/2025	4,0000%	NÃO
21/08/2025	4,1667%	NÃO
23/09/2025	4,3478%	NÃO
22/10/2025	4,5455%	NÃO
21/11/2025	4,7619%	NÃO
23/12/2025	5,0000%	NÃO
21/01/2026	5,2632%	NÃO
23/02/2026	5,5556%	NÃO
23/03/2026	5,8824%	NÃO
23/04/2026	6,2500%	NÃO
21/05/2026	6,6667%	NÃO
23/06/2026	7,1429%	NÃO
22/07/2026	7,6923%	NÃO
21/08/2026	8,3333%	NÃO
23/09/2026	9,0909%	NÃO
21/10/2026	10,0000%	NÃO
23/11/2026	11,1111%	NÃO
23/12/2026	12,5000%	NÃO
21/01/2027	14,2857%	NÃO
23/02/2027	16,6667%	NÃO
23/03/2027	20,0000%	NÃO
22/04/2027	25,0000%	NÃO

21/05/2027	33,3333%	NÃO
23/06/2027	50,0000%	NÃO
21/07/2027	100,0000%	NÃO

ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

**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: Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte Cidade / Estado: São Paulo – SP CNPJ/ME nº: 36.113.876/0004-34 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários Número da Emissão: 38ª Número da Série: única Emissor: Virgo Companhia de Securitização Quantidade: 150.000 (cento e cinquenta mil) Espécie: Quirografária Classe: Simples, Não Conversíveis em Ações Forma: Nominativa e Escritural
--

Declara, nos termos da Resolução nº 17, editada pela CVM em 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 (Segmento CETIP UTMV), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 28 de junho de 2022.

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

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

ANEXO IX — OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.336.435,54	Quantidade de ativos: 51
Data de Vencimento: 05/08/2024	
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, referente ao mês de fevereiro de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; e - Relatório de Rating, com data base a partir de 13/04/2020. Estava em tratativas para dispensa pelos investidores. Aguardamos atualizações da Securitizadora.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários CHB; (iii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.701.000,00	Quantidade de ativos: 48701
Data de Vencimento: 22/09/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 9,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel Rural.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 155.460.000,00	Quantidade de ativos: 155460
Data de Vencimento: 19/04/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5778% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.913.000,00	Quantidade de ativos: 12913
Data de Vencimento: 26/05/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Fiança; (iii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 25
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 30/06/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,7% a.a. na base 252.	

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.291.665,34	Quantidade de ativos: 7
Data de Vencimento: 05/08/2024	
Taxa de Juros: 36,87% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, referente ao mês de fevereiro de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; e - Relatório de Rating, com data base a partir de 13/04/2020. Estava em tratativas para dispensa pelos investidores. Aguardamos atualizações da Securitizadora.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários CHB; (iii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 25
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 30/06/2037	

Taxa de Juros: CDI + 2,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Maceió (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Via Verde; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Uberaba; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Uberaba; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	

Série: 15	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 06/12/2023	
Taxa de Juros: CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das Debêntures, representadas por CCI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis de propriedade da Contagem I SPE Ltda., registrados sob as matrículas de nº 131.873 a 131.878 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais; (iii) Alienação Fiduciária de 99,991% do capital social da Contagem I SPE Ltda.; e (iv) Cessão Fiduciária dos Créditos oriundos (a) alugueis aos quais a Garantidora têm direito, decorrentes dos contratos de locação listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária e no produto resultante do recebimento das quantias decorrentes dos direitos de crédito recebidos pela Contagem I SPE Ltda., depositado e mantido em conta corrente de titularidade desta, consistentes de aplicações financeiras, e (b) totalidade dos recursos da emissão das Debêntures, por prazo certo e determinado.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 102	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 49.658.598,81	Quantidade de ativos: 49658
Data de Vencimento: 03/10/2029	
Taxa de Juros: INPC + 7,02% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração informando a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, referente ao ano de 2021.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 114	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 97.500.000,00	Quantidade de ativos: 975
Data de Vencimento: 25/08/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas, referente ao exercício social findo em 31 de Dezembro, bem como memória de cálculo demonstrando a apuração do Índice Financeiro, elaborado pela Emissora, explicitando as rubricas necessárias à sua apuração. Adicionalmente deverá ser enviada Declaração assinada por representantes legais da empresa atestando: (i) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na Cláusula Oitava acima; (ii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora; e (iii) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e do Termo de Securitização, referente ao ano de 2020 e 2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	

Série: 115	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 97.500.000,00	Quantidade de ativos: 975
Data de Vencimento: 25/08/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas, referente ao exercício social findo em 31 de Dezembro, bem como memória de cálculo demonstrando a apuração do Índice Financeiro, elaborado pela Emissora, explicitando as rubricas necessárias à sua apuração. Adicionalmente deverá ser enviada Declaração assinada por representantes legais da empresa atestando: (i) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na Cláusula Oitava acima; (ii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora; e (iii) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e do Termo de Securitização, referente ao ano de 2020 e 2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 175	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 111.500.000,00	Quantidade de ativos: 111500
Data de Vencimento: 15/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9426% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes no Anexo IV da Escritura de Debêntures, os Relatórios de Medição de Obra, bem como os Cronogramas Físico Financeiros. Adicionalmente os documentos relevantes e necessários à verificação da transferência dos recursos da Devedora para qualquer das SPEs nos termos previstos na cláusula 4.3.1 do Termo de Securitização. Ficando certo que se a Destinação for alvo de Aquisição dos imóveis lastro do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, serão devidos os seguintes documentos: (i) Cópias das Escrituras de Compra e Venda; e (ii) Matrículas atualizadas constando o devido registro da escritura de compra e venda; - Balancete Trimestral da SPE Garantidora, referente ao 2º e 3º trimestres de 2021; - Informações quanto a existência de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, e sua disponibilização, caso positivo; - Relatório de Rating de todos os períodos da emissão, quais sejam o 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2021 e 1º Trimestre de 2022; e - Relatório de gestão contendo a verificação do fundo de despesas, referente aos meses de março a setembro de 2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis titularidade das SPEs Garantidoras e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de percentual do capital social da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 214	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias, de acordo com o previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, através do qual será feita a cessão fiduciária dos Recebíveis, presentes e futuros, titulados	

pelas Fiduciárias 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 Fiduciárias em relação à totalidade das Unidades Autônomas, conforme Instrumentos de Compra e Venda descritos no Anexo I dos Contratos de Cessão Fiduciária; e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 216	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias, de acordo com o previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, através do qual será feita a cessão fiduciária dos Recebíveis, presentes e futuros, titulados pelas Fiduciárias em relação à totalidade das Unidades Autônomas, conforme Instrumentos de Compra e Venda descritos no Anexo I dos Contratos de Cessão Fiduciária; e (ii) Aval.	

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 254	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.162.802,58	Quantidade de ativos: 63162
Data de Vencimento: 15/06/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação da definição do novo imóvel, bem como a convocação da AGT para aprovação do novo imóvel que fará parte da Alienação Fiduciária de Imóvel; e - Apólices de Seguro contendo a Virgo como beneficiária, em relação ao Imóvel do 6º andar e Anhanguera;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária e (iii) Cessão Fiduciária de Sobejo.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 256	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.703.000,00	Quantidade de ativos: 43703
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021. - Cópia da prenotação do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade (Instrumento de Alteração Contratual), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumentos na JUCESP; - Cópia da AGE da Emissora realizada em 17 de junho de 2021 publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - DOESP (DOESP) e no jornal Folha de São Paulo; - Termo de liberação referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto que não foi objeto de incorporação no Loteamento Fase 1, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao no 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 2); - Termo de liberação parcial da alienação fiduciária, referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 1); e - Relatório nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios).	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 272	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.505.119,17	Quantidade de ativos: 77505
Data de Vencimento: 15/05/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório do 2º Semestre de 2021, referente a destinação de recursos e com o Cronograma Físico-Financeiro e os relatórios e medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras que comprovem a natureza imobiliária de per si das despesas incorridas na construção do Empreendimento Imobiliário; e - Aditamento do contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme deliberado em AGT (13/10/2021) para prever a Conta Vinculada.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis HSI; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Tenda; (iv) Aval; (v) Fiança; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	

Série: 283	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 19/07/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1605% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Relatório de Acompanhamento da destinação dos recursos na forma do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como cronograma físico financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras elaborado pelo responsável técnico (RMO), referente à primeira verificação da destinação; - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de agosto 2021 a fevereiro de 2022; - Envio da comprovação do Montante da Cessão Fiduciária, sendo a soma da Agenda Mínima (conforme definida abaixo) e do valor retido na Conta Arrecadadora e na Conta Centralizadora (exceto pelo Fundo de Despesas e pelo Fundo de Reserva) seja equivalente a, no mínimo, diferença entre 100% do Saldo Devedor das Obrigações Garantidas e 70% do valor de avaliação do imóvel objeto da Alienação Fiduciária do Imóvel; - Reunião da RCA da Emissora realizada em 23 de julho de 2021 arquivada na JUCEB e as publicações no DOEB e Jornal Correio de Bahia; - Cópia das divulgação trimestral de resultados/demonstrações financeiras consolidadas da Emissora com revisão limitada de auditores independentes devidamente registrados perante a CVM, relativas ao trimestre então encerrado, referente ao 2º e 3º Trimestres de 2021; e - Prazo final para o envio do Relatório de Acompanhamento na forma do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como cronograma físico financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras elaborado pelo responsável técnico (RMO) - de agosto de 2021 a janeiro de 2022.	
Garantias: A Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 301	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 133.041.000,00	Quantidade de ativos: 133041
Data de Vencimento: 22/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do cálculo da Razão Mínima Mensal, referente aos meses de julho a dezembro 2021 e janeiro e fevereiro de 2022; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários que demonstrem a participação da Devedora nas subsidiárias diretas ou indiretas da Devedora, referente as duas primeiras verificações, quais sejam agosto de 2021 e fevereiro de 2022; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente assinada e registrada; e - Registro do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD's da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo- Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 302	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 114.520.000,00	Quantidade de ativos: 114520
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do cálculo da Razão Mínima Mensal, referente aos meses de julho a dezembro 2021 e janeiro e fevereiro de 2022; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários que demonstrem a participação da Devedora nas subsidiárias diretas ou indiretas da Devedora, referente as duas primeiras verificações, quais sejam agosto de 2021 e fevereiro de 2022; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente assinada e registrada; e - Registro do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD's da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo- Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes.</p> <p>Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.</p>
--

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 304	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 31.647.000,00	Quantidade de ativos: 31647
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021. - Cópia da prenotação do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade (Instrumento de Alteração Contratual), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumentos na JUCESP; - Cópia da AGE da Emissora realizada em 17 de junho de 2021 publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - DOESP (DOESP) e no jornal Folha de São Paulo; - Termo de liberação referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto que não foi objeto de incorporação no Loteamento Fase 1, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao no 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 2); - Termo de liberação parcial da alienação fiduciária, referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 1); e - Relatório nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios).</p> <p>Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.</p>	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 331	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3599% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de gestão, referente aos meses de setembro a novembro de 2021; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas; - Cópia do 1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCERJA; e - relatório de destinação de recursos na forma do</p>	

Anexo III da Escritura de Emissão, acompanhado do cronograma físico-financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora. Obrigação referente ao 2º Semestre 2021.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 346

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00

Quantidade de ativos: 100000

Data de Vencimento: 16/11/2029

Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,99% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI de Barueri/SP; - Contrato de Cessão, devidamente registrado nos RTD's de Barueri/SP e São Paulo/SP; e - Relatório de Gestão, constando a verificação do fundo de despesas, referente aos meses de janeiro e fevereiro de 2022.

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iii) Cessão Fiduciária.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 375

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 37.220.000,00

Quantidade de ativos: 37220

Data de Vencimento: 20/10/2026

Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos nos moldes do Anexo III da CCB, acompanhado do Cronograma Físico-Financeiro e Relatório de Obras. Primeira verificação referente ao período vencido em janeiro de 2022; - Relatório de Gestão (Comprovante de constituição do Fundo de Reserva e Fundo de Despesas), referente aos meses de novembro de 2021 a fevereiro de 2022; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no RGI de São Paulo, bem como a certidão das matrículas 121.786 e 53.658 atualizada com a Alienação Fiduciária; - Instrumento de Alteração Contratual da Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda. (Fiduciante) para refletir a Alienação Fiduciária registrado na JUCESP; - Reunião de Sócios da Global Realty realizada em 04/10/2021 e re-ratificada em 18/10/2021 registradas na JUCESP; - Relatório Gerencial, referente aos meses de novembro de 2021 a fevereiro de 2022; e - Relatório de Obras, referente aos meses de novembro de 2021 a fevereiro de 2022.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas de emissão da Cardoso 423 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. de titularidade da Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda.; (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios correspondentes a 10% (dez) por cento da participação no fundo social da SEI Tuiuti I SCP de titularidade da Tuiuti Incorporações Ltda e direitos creditórios correspondentes aos valores que a Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda faz jus a título de remuneração pela prestação de serviços de incorporação imobiliária, nos termos do "Contrato de Prestação de Serviços de Incorporação Imobiliária"; (iv) Aval do Global Realty, André Fakiani e Guilherme Estefam; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 377

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 49.275.000,00

Quantidade de ativos: 49275

Data de Vencimento: 15/10/2027

Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 378	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.001.700.000,00	Quantidade de ativos: 1001700
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,7505% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Conformidade, atestando que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, referente ao exercício social de 2021; - Cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social da Devedora, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, além das demonstrações financeiras da Fiadora, acompanhadas da memória de cálculo do Índice Financeiro da Fiadora compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tal Índice Financeiro, atestando a suficiência e a veracidade das informações; - Relatório de Rating, 1º Trimestre de 2022; - Cópia de suas informações financeiras completas relativas ao respectivo trimestre social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, além da memória de cálculo do Índice Financeiro da Fiadora, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tal Índice Financeiro, atestando a suficiência e a veracidade das informações, referente ao 1º Trimestre de 2022; - Verificação do Índice Financeiro, 1º Trimestre 2022; - Verificação do Fundo de Despesas (Mín. 50.000,00), referente ao mês de janeiro e fevereiro de 2022; e - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de janeiro e fevereiro de 2022.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 393	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.260.000,00	Quantidade de ativos: 72600
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 401	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 85.766.000,00	Quantidade de ativos: 85766
Data de Vencimento: 17/10/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, na forma da Cláusula 3.5.4 do Instrumento de Emissão de Nota Comercial. Obrigação devida em janeiro de 2022; - Balancete trimestral da Cedente e da ABV demonstrando todas as receitas e despesas operacionais incorridas no período, evidenciando o resultado operacional líquido e o EBITDA efetivamente obtido naquele trimestre. Período de referência 1º Trimestre de 2022; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados nos RTD's competentes; - Cópia dos termos de liberação dos Ônus Imóveis Onerados e dos Ônus Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, registrados nos RTD's competentes - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - Declaração assinada pelo representante legal da Cedente e da ABV, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 415	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 108.301.000,00	Quantidade de ativos: 108301
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da Nota Comercial registrada nos RTDs de São José dos Pinhais/PR, Curitiba/PR e São Paulo/SP; - Demonstrações Financeiras Auditadas do ALBERTO IVÁN ZAKIDALSKI e do GABRIEL ALBERTO ZAKIDALSKI (Avalistas), referente ao ano de 2021; e - Demonstrações Financeiras Auditadas e Declarações dos Representantes da AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA, referente ao ano de 2021.	
Garantias: (i) Aval prestado por Gabriel Alberto Zakidalski e Alberto Iván Zakidalski, no âmbito da Nota Comercial; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos do Contrato de Compra e Venda Futura de Máquinas, Implementos, Peças, Serviços e Caminhões.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 420	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.000.000,00	Quantidade de ativos: 22000
Data de Vencimento: 12/01/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	

Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - envio da averbação da emissão das CCI nas matrículas dos respectivos imóveis objeto de tal garantia de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas; - comprovante da constituição do fundo de reserva, no valor mínimo correspondente à R\$ 1.100.000,00; - relatório Mensal de Gestão, constando a verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de janeiro e fevereiro de 2022; - comprovante da constituição do fundo de despesas no valor mínimo de R\$ 72.000,00; - comprovante de constituição das Despesas Flat; e - verificação do fundo de despesas, referente aos meses de janeiro e fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 423	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 24/02/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 441	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 154.120.000,00	Quantidade de ativos: 154120
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7426% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas;

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

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

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 455	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.573.900,00	Quantidade de ativos: 35739
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	

Série: 130	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.586.697,29	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 05/05/2023	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<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. Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.</p>	
<p>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.</p>	

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 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.</p>	

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	
<p>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.</p>	
<p>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).</p>	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização
--

Ativo: CRI	
Série: 146	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.526.419,35	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
<p>Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos decorrentes (a) das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária através das quais a AGV Campinas Empreendimentos Ltda. negociou os Imóveis com os devedores, representados por 267 CCIs, e (b) do Contrato de Financiamento, através do qual a Companhia Província de Créditos Imobiliários concedeu financiamento à Cedente, representada por uma CCI. De acordo com o Contrato de Financiamento, será realizada dação em pagamento, total ou parcial, do Financiamento com os créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda das Unidades Remanescentes que se enquadrarem nos requisitos determinados, restando assim substituídos os Créditos Imobiliários Financiamento pelos Créditos Imobiliários Compra e Venda Unidades Remanescentes; (ii) Fianças de pessoas físicas (Srs. Tomaz Alexandre Vitelli, Carmem Lucia Gradim Vitelli, Ricardo Anversa, Denise Mochiutti Anversa, Roberto Maggi e Suzel Zegaib Maggi); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da comercialização das Unidades Remanescentes; (iv) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (v) Hipoteca da fração ideal do imóvel objeto da matrícula nº 166.514 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – SP correspondente às Unidades Remanescentes, tendo sido liberados 35 unidades conforme aprovado em AGT de 09/10/2012; (vi) Alienação Fiduciária das Unidades; e (vii) Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes.</p>	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 147	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.058.491,04	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
<p>Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos decorrentes (a) das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária através das quais a AGV Campinas Empreendimentos Ltda. negociou os Imóveis com os devedores, representados por 267 CCIs, e (b) do Contrato de Financiamento, através do qual a Companhia Província de Créditos Imobiliários concedeu financiamento à Cedente, representada por uma CCI. De acordo com o Contrato de Financiamento, será realizada dação em pagamento, total ou parcial, do Financiamento com os créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda das Unidades Remanescentes que se enquadrarem nos requisitos determinados, restando assim substituídos os Créditos Imobiliários Financiamento pelos Créditos Imobiliários Compra e Venda Unidades Remanescentes; (ii) Fianças de pessoas físicas (Srs. Tomaz Alexandre Vitelli, Carmem Lucia Gradim Vitelli, Ricardo Anversa, Denise Mochiutti Anversa, Roberto Maggi e Suzel Zegaib Maggi); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da comercialização das Unidades Remanescentes; (iv) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (v) Hipoteca da fração ideal do imóvel objeto da matrícula nº 166.514 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – SP correspondente às Unidades Remanescentes, tendo sido liberados 35 unidades conforme aprovado em AGT de 09/10/2012; (vi) Alienação Fiduciária das Unidades; e (vii) Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes.</p>	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 151	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.613.629,17	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 30/06/2026	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplimentos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 03/20. Adicionalmente, estão pendentes: - registro na B3 de parte das CCIs lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório de Gestão referente aos meses de janeiro a abril de 2020; - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.</p>	
<p>Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre (a) 66% dos valores decorrentes de 323 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Jardim Residencial Campos do Conde II, (b) 60% dos valores decorrentes de 110 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Reserva Sapucaia - Santa Isabel II, (c) 57%, 50% e 62% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Imóveis, respectivamente, dos empreendimentos (c.i) Residencial Reserva Santa Rosa, (c.ii) Residencial San Diego - Bella Vitta Paysage e (c.iii) Residencial Pateo do Colégio - Portal 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.</p>	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 256	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.300.044,40	Quantidade de ativos: 17
Data de Vencimento: 01/06/2026	
Taxa de Juros: 7,22% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>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</p>	

valores decorrentes de eventual rescisão do Contrato de Locação, (iii) Coobrigação da Stella Administradora de Bens Ltda.

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 307	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 18/05/2026	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Habite-se da obras São José do Rio Preto e o Termo de Encerramento da Campinas Parque Prado; - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de junho de 2021 a janeiro 2022; - Declaração Anual atestando que, (i) permanecem válidas as disposições contidas na Emissão; (ii) inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social, devidamente assinada pela representantes legais da Emissora; e - Declaração Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Pendência referente ao 2º Semestre de 2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

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

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 43
Volume na Data de Emissão: R\$ 800.000.000,00	Quantidade de ativos: 800000
Data de Vencimento: 15/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,3995% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 270.000.000,00	Quantidade de ativos: 270000
Data de Vencimento: 15/03/2023	

Taxa de Juros: CDI + 1,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval.

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.200.000.000,00	Quantidade de ativos: 1200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5034% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 29/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, nos termos do Anexo V, para incluir no objeto da Cessão Fiduciária, novos contratos de compra e venda de açúcar que, cumulativamente: (i) sejam suficientes para atendimento do Valor Mínimo de Cobertura durante todo o prazo de vigência da operação; (ii) haja como contraparte a Alvean Sugar S.L. ou sociedade que integre o	

respectivo grupo econômico; e (iii) possua(m) termos substancialmente semelhantes aos Contratos Cedidos listados no Anexo III, sob pena de um Evento de Reforço de Garantia; e - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como a memória de cálculo dos índices financeiros da Devedora/Dacalda, referente ao ano de 2021.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Aval prestado pela AGRO PECUÁRIA VALE DO JACARÉ LTDA.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,8658% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de impacto anual, nos termos da Cláusula 5.6.5 da CPR-F, referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral comprovando a destinação de recursos da CPR-F, informando a quantidade de produção de cana-de-açúcar e de comercialização de açúcar, etanol e seus derivados, produzidos com os recursos captados por meio da emissão da CPR-F, nos termos da minuta da declaração constante no Anexo I da CPR Financeira, referência julho de 2021 a janeiro 2022;e	
Garantias: (i) Aval.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 42
Volume na Data de Emissão: R\$ 230.000.000,00	Quantidade de ativos: 230000
Data de Vencimento: 15/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9425% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por Manoel Carlos Alves da Cunha e Leandro Pinto da Silva, no âmbito da CPR-F.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 22/07/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Despesas agosto de 2021 a fevereiro de 2022.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 46
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 17/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2932% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 67.000.000,00	Quantidade de ativos: 67000
Data de Vencimento: 15/08/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do fundo de despesas referente aos meses de setembro de 2021 a fevereiro de 2022.	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 54
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 20/10/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9589% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras auditadas completas da Uby Agroquímica S.A., acompanhadas de parecer dos auditores independentes e declaração firmada por representantes legais da Emitente atestando que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA, bem como a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, referente ao ano de 2021; - Relatório de Garantia, referente aos meses de Novembro 2021 a Março 2022; e - Cópia das Notificações aos Clientes sobre o Contrato de Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Duplicatas.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R\$ 107.000.000,00	Quantidade de ativos: 107000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6727% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Declaração firmada por representante legal do Emitente (Masutti) atestando a (i) veracidade dos Índices Financeiros, (ii) validade das disposições da CPR-F, (iii) não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social, referente ao ano de 2021; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Agropecuária Masutti LTDA, bem como os Índices Financeiros, devidamente calculado pela Virgo Securitizadora, referente ao ano de 2021; - Primeira apólice de seguro dos imóveis cedidos fiduciariamente (Mat. 7.216 e 9.166 do RGI de Comodoro/MT); - Relatório contendo uma relação completa dos Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária que foram destinados à Conta Vinculada, referente aos meses de dezembro de 2021 e janeiro e fevereiro a março de 2022; - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do valor mínimo do fundo de despesas, referente ao mês de dezembro de 2021 e fevereiro a março de 2022 (recebemos janeiro 2022); e - Verificação da Razão Mínima de Garantia que é a soma (i) dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, (ii) Valor de Venda Forçada do Imóvel e (iii) depósitos na Conta Vinculada (Mínimo de 100% do saldo devedor da CPR-F), referente aos meses de dezembro de 2021, janeiro e fevereiro a Março de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel e o (iii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 16/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5959% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA e/ou os Direitos Creditórios do Agronegócio.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal contendo: (1) Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA, acrescido da Remuneração acumulada até então; (2) valor atualizado de todos os Direitos Creditórios; (3) valor atualizado de todos os lastros e garantias vinculadas aos Direitos Creditórios; (4) cálculo atualizado de eventuais índices de cobertura das Garantias da(s) CPR-F(s), referente ao período de Dezembro de 2021 a Março de 2022; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	

Série: 1	Emissão: 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: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Verificação do fundo de despesas inicial, devendo a somatória dos fundos 1 a 4 equivaler a no mínimo 210.000,00; - Relatório Mensal, contendo a verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de agosto de 2021 a março de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	

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

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 120
Volume na Data de Emissão: R\$ 400.000.000,00	Quantidade de ativos: 400000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 14/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/05/2026	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,4% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 400.000,00	Quantidade de ativos: 400000
Data de Vencimento: 15/04/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,578% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 83.000.000,00	Quantidade de ativos: 83000
Data de Vencimento: 15/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,8935% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do fundo de despesas referente aos meses de setembro de 2021 a fevereiro de 2022.	

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do fundo de despesas inicial, devendo a somatória dos fundos 1 a 4 equivaler a no mínimo 210.000,00; - Relatório Mensal, contendo a verificação	

do Fundo de Despesas, referente aos meses de agosto de 2021 a março de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00	Quantidade de ativos: 3500
Data de Vencimento: 15/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,9222% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período:	
Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 120
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 20/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal contendo: (1) Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA, acrescido da Remuneração acumulada até então; (2) valor atualizado de todos os Direitos Creditórios; (3) valor atualizado de todos os lastros e garantias vinculadas aos Direitos Creditórios; (4) cálculo atualizado de eventuais índices de cobertura das Garantias da(s) CPR-F(s), referente ao período de Dezembro de 2021 a Março de 2022; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal contendo: (1) Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA, acrescido da Remuneração acumulada até então; (2) valor atualizado de todos os Direitos Creditórios; (3) valor atualizado de todos os lastros e garantias vinculadas aos Direitos Creditórios; (4) cálculo atualizado de eventuais índices de cobertura das Garantias da(s) CPR-F(s), referente ao período de Dezembro de 2021 a Março de 2022; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: CDI + 100% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.

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

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