

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 5ª SÉRIES DA 9ª EMISSÃO DA**

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
como Emissora



celebrado com

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

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela

BASESEUL EMPREENDIMENTOS LTDA.

Datado de
3 de maio de 2022

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 5ª SÉRIES DA 9ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, DEVIDOS POR BASESUL EMPREENDIMENTOS LTDA.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

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

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 25, inciso III, da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022 (“MP nº 1.103/22”) e da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM nº 17/21”):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Agente Fiduciário”).

Resolvem celebrar o presente “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 9ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, devidos por Basesul Empreendimentos Ltda.*”, para formalizar a securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários representado pela CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com o artigo 21º da MP nº 1.103/22, da Instrução CVM 476 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. Definições, Prazos e Autorização

1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas terão o Significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

“Agente Fiduciário”

Significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme definida no preâmbulo acima.

“Alienação Fiduciária de Quotas”

A alienação fiduciária da totalidade das quotas da Devedora, celebrada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

<u>“Alienação Fiduciária de Imóveis”</u>	A alienação fiduciária dos Imóveis de propriedade da Devedora em favor da Securitizadora, celebrada por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.
<u>“Amortização Extraordinária Compulsória”</u>	Conforme definição da Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Arke Service”</u> ou <u>“Servicer”</u>	Significa Arke Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda, inscrita no CNPJ/ME nº 17.409.378/0001-46, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, da Rua Tabapuã, 50, conj. 101, Itaim Bibi, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04533-010.
<u>“Assembleia Especial de Investidores”</u>	Significa a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma prevista na cláusula 14 deste Termo de Securitização.
<u>“Auditor Independente do Patrimônio Separado”</u>	Significa a BDO RCS Auditores Independentes , uma empresa brasileira de sociedade simples, é membro da BDO International Limited, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ nº 54.276.936/0001-79.
<u>“Banco Liquidante”</u> e <u>“Escriturador”</u>	Significa 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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, ou outra instituição financeira que venha substituí-la nessas funções, contratado pela Emissora para operacionalizar a escrituração e/ou o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI.
<u>“Boletim de Subscrição”</u>	Significa os boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores Profissionais formalizarão sua subscrição dos CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.
<u>“B3”</u>	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº

09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de depósito, registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.

“CCI”

As 5 (cinco) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, representativas de 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios Imobiliários.

“Cessão Fiduciária de Créditos”

A cessão fiduciária constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, nos termos do art. 66-B Lei 4.728/65, bem como dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/97.

“CETIP21”

Significa CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, o ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.

“Clientes”:

Os compradores das unidades, de acordo com o previsto nos respectivos Contratos de Venda e Compra.

“CNPJ/ME”

Significa o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.

“Código Civil”

Significa a Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

“Código de Processo Civil”

Significa Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

“COFINS”

Significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.

“Comunicado de Encerramento”

Significa o comunicado de encerramento da Oferta, divulgado na forma do artigo 8º da Instrução CVM 476.

“Comunicado de Início”

Significa o comunicado de início da Oferta, divulgado na forma dos artigos 7-A da Instrução CVM 476.

“Condutas Indevidas”

Significa a (i) utilização de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) realização de qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, agentes públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares),

nacionais ou estrangeiros, (iii) realização de quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (iv) violação das Leis Anticorrupção; ou (v) realização de qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal.

“Conta de Livre
Movimentação”

Significa a conta corrente de nº 11878-8, na agência nº 3182 do banco Bradesco S.A., de titularidade da Devedora.

“Conta do Patrimônio
Separado”

Significa a conta corrente de nº 39893-6, na agência nº 3100-5 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado.

“Contador do Patrimônio
Separado”

Significa a **LINK - CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Siqueira Bueno, nº 1737, Belenzinho, CEP 03173-010, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 03.997.580/0001-21, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

“Contrato de Alienação
Fiduciária de Quotas”

O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Em Garantia*”, celebrado nesta data, entre a Devedora, o Fiador e a Emissora.

“Contrato de Alienação
Fiduciária de Imóvel 72”

O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado nesta data, entre a Devedora e a Emissora, para fins de alienação fiduciária do imóvel matriculado perante a matrícula nº 72.345 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná.

“Contrato de Alienação
Fiduciária de Imóvel 82”

O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado nesta data, entre a Devedora e a Emissora, para fins de alienação fiduciária do imóvel matriculado perante a matrícula nº 82.462 do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná.

“Contratos de Alienação
Fiduciária de Imóveis”

Em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária 72 e o Contrato de Alienação Fiduciária 82.

<u>“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”</u> :	O “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e outras avenças</i> ” celebrado nesta data, entre a Devedora e a Emissora, por meio do qual a Devedora cedeu à Securitizadora recebíveis vinculados a Contrato(s) de Venda e Compra das unidades a serem construídas nos Imóveis.
<u>“Contrato(s) de Venda e Compra”</u> :	Cada contrato de compra e venda que celebrado e/ou que venha a ser celebrado pelos Clientes, tendo por objeto a compra e venda das unidades.
<u>“Contrato de Servicer”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Direitos Creditórios e outras Avenças</i> ”, celebrado nesta data entre a Arke Service e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora.
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 9ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização</i> ”, celebrado nesta data entre a Emissora e a Devedora.
<u>“Contratos de Garantia”</u>	Em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
<u>“Controle”</u>	Significa a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
<u>“CPF/ME”</u>	Significa o Cadastro de pessoas Físicas do Ministério da Economia.
<u>“Créditos do Patrimônio Separado”</u>	Significam: (i) os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI; (ii) o Fundo de Reserva; (iii) o Fundo de Despesas; (iv) o Fundo de Obras; (v) Investimentos Permitidos; (vi) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (vii) os valores referentes à integralização dos CRI, enquanto não liberados à Devedora; e (viii) os bens e/ou direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e/ou direitos indicados nos itens (i) a (iv) acima, conforme aplicável.
<u>“CRI”</u>	Significam os certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª,

3ª, 4ª e 5ª Séries da 9ª de emissão da Emissora, regulados pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Notas Comerciais representados integralmente pela CCI, nos termos dos artigos 19º a 23º da MP nº 1.103/22.

“CRI 5ª Série”

São os CRI da 5ª Série da 9ª Emissão da Emissora. Os CRI 5ª Série são subordinados aos CRI das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries, e, recebem principal eventualmente incorridos, somente após o pagamento dos CRI das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries, de acordo com a Cascata de Pagamentos, definida no item 9.1. deste Termo de Securitização.

“CRI em Circulação”

Significam todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, observada a definição adotada exclusivamente para fins de verificação de quórum de Assembleias Especiais de Investidores, a qual abrangerá todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que a Emissora, a Devedora ou os prestadores de serviços da Emissão eventualmente sejam titulares ou possuam em tesouraria, ou que sejam de titularidade direta ou indireta de empresas ligadas à Emissora, à Devedora, ou aos prestadores de serviços da Emissão, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, à Devedora, ou aos prestadores de serviços da Emissão, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, ou a qualquer outra pessoa que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado.

“CSLL”

Significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

“Custodiante”

Significa 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, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.

“CVM”

Significa a Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Aniversário”

Significa todo dia 18 de cada mês.

<u>“Data de Emissão”</u>	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 3 de maio de 2022.
<u>“Data(s) de Integralização”</u>	Significam as datas em que ocorrerão cada uma das integralizações dos CRI, em moeda corrente nacional, pelos investidores.
<u>“Data de Pagamento dos CRI”</u>	Significa cada uma das datas de pagamento dos CRI, conforme cronograma constante no Anexo VIII a este Termo de Securitização.
<u>“Data de Pagamento de Remuneração dos CRI”</u>	Significa cada uma das datas de pagamento da Remuneração aos Titulares de CRI, pagamento este a ser realizado conforme cronograma constante no Anexo VIII a este Termo de Securitização.
<u>“Data de Vencimento”</u>	Significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, 21 de maio de 2025, ressalvadas as hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI previstas neste Termo de Securitização.
<u>“Decreto 6.306”</u>	Significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
<u>“Decreto 8.420”</u>	Significa o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015.
<u>“Despesas”</u>	Significam os valores referentes a todas e quaisquer despesas, encargos, custas e emolumentos decorrentes da estruturação, viabilização da emissão e distribuição de CRI, conforme descrição constante da cláusula 16.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Despesas Extraordinárias”</u>	Significam quaisquer despesas não mencionadas na cláusula 16.2, relacionadas à Oferta, inclusive as seguintes despesas necessárias ao exercício pleno de sua função, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos referentes à Oferta, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou

motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference call*; (iv) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias Especiais de Investidores, e (v) despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração dos Direitos Creditórios Imobiliários..

“Despesas Iniciais”

São as despesas iniciais da Oferta descritas na tabela constante do Anexo V do Instrumento de Emissão e no Anexo IX ao presente Termo.

“Dia Útil”

Significa qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos, feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil.

“Direitos Creditórios Cessão Fiduciária”

a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Contratos de Venda e Compra, presente e futuros, conforme o caso, da comercialização das unidades que serão construídas nos Imóveis bem como de outras unidades a serem construídas em empreendimentos ainda a serem desenvolvidos pela Fiduciante (“Empreendimentos Adicionais”), com Clientes, o que inclui os valores correspondentes à totalidade dos créditos relativos às parcelas oriundas dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos previstos nos Contratos de Venda e Compra.

“Direitos Creditórios Imobiliários”:

Os direitos creditórios imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas e penalidades.

“Documentos Comprobatórios”

Significa a (i) uma via digital do Termo de Securitização; e (ii) uma via digital da CCI; (iii) O Instrumento de Emissão e (iv) eventuais aditamentos, devidamente registrados, dos documentos (i), (ii) e (iii) acima.

“Documentos da Operação”

Significa, quando em conjunto, (a) o Instrumento de Emissão, (b) a Escritura de Emissão de CCI, (c) o Termo de Securitização, (d) o Contrato de Distribuição; (e) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (f) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (g) o Contrato de Alienação Fiduciária de

Quotas; (h) o Contrato de Servicer; (i) os boletins de subscrição dos CRI; e (j) os contratos celebrados com os prestadores de serviços contratados para a Operação, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação que venham a ser celebrados.

“ <u>Efeito Adverso Relevante</u> ”	Significa eventos ou situações que comprovadamente afetem, de modo relevante e adverso, (i) a condição financeira, nas operações, nos negócios, nos bens ou nos ativos da Devedora e/ou do Fiador; (ii) nas perspectivas da Devedora; (iii) a habilidade da Devedora de cumprir as suas obrigações relevantes no Instrumento de Emissão e nos demais Documentos da Operação; e (iv) a legalidade, validade e/ou exequibilidade de qualquer dos Documentos da Operação, assim como nos direitos da Emissora constantes em tais documentos.
“ <u>Emissão</u> ”	Significa a 9ª (nona) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª séries, objeto do presente Termo de Securitização.
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”	Significa a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo.
“ <u>Empreendimentos Alvo</u> ”	Os empreendimentos imobiliários denominados “One House” e “Easy” a serem desenvolvidos pela Devedora nos Imóveis.
“ <u>Encargos Moratórios</u> ”	Significa, sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago.
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”	O “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ” celebrado nesta data entre a Emissora e o Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos da Lei nº 10.931.

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”

Significa os eventos que poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI e a consequente liquidação do Patrimônio Separado em favor dos Titulares de CRI, conforme previstos na cláusula 15 deste Termo de Securitização.

“Eventos de Vencimento Antecipado dos Direitos Creditórios Imobiliários”

Significam os eventos de recompra compulsória dos Direitos Creditórios Imobiliários, definidos na cláusula 8.1 do Contrato de Cessão e Cessão Fiduciária e transcritos na cláusula 8.1.3 abaixo.

“Fiança”

Significa a garantia fidejussória prestada pelo Fiador, no âmbito do Instrumento de Emissão, em garantia das Obrigações Garantidas.

“Fundo de Despesa”

O Fundo de Despesa que será constituído na Conta do Patrimônio Separado, com os recursos oriundos do preço de integralização das Notas Comerciais, conforme previsto no Instrumento de Emissão.

“Fundo de Reserva”

O Fundo de Reserva que será constituído na Conta do Patrimônio Separado, com os recursos oriundos do preço de integralização das Notas Comerciais, conforme previsto no Instrumento de Emissão, e deverá corresponder, a todo e qualquer momento até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ao montante equivalente a 3 (três) parcelas vencidas de Remuneração dos CRI, calculado pela Securitizadora, conforme previsto no Termo de Securitização, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (“Montante Mínimo do Fundo de Reserva”). Esses recursos, caso não utilizados, serão devolvidos à Devedora quando do fim da operação, e consequente liquidação integral dos Direitos Creditórios Imobiliários.

A Devedora se obrigou a manter o Montante Mínimo do Fundo de Reserva até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, seja mediante retenção de recursos objeto da Cessão Fiduciária na Conta do Patrimônio Separado, seja mediante aporte de recursos pela Devedora ou pelo Fiador na Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis da notificação pela Emissora neste sentido.

“Fundo de Obras”

O Fundo de Obras que será constituído e recomposto na Conta do Patrimônio Separado, com os recursos oriundos do preço de integralização das Notas Comerciais, conforme previsto no

Instrumento de Emissão.

“Gustavo Capelup” ou
“Fiador”

GUSTAVO ALEXANDRE CAPELUP, brasileiro, empresário, casado, com domicílio na Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 3.901, 7º andar, sala 73, bloco Torre Comercial, CEP 81.280-330, na cidade de Curitiba, estado do Paraná, CEP 81.280-330, portador da cédula de identidade nº 7.197.355-7 SSP/PR e inscrito no CPF/ME sob o nº 008.820.989-00.

“IBGE”

Significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas.

“IGP-M”

Significa o Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.

“Imóveis”

Significam em conjunto (i) o imóvel matriculado perante a matrícula nº 72.345 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná; e (ii) o imóvel matriculado perante a matrícula nº 82.462 do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná.

“Devedora”

BASESUL EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária, com sede na cidade de Curitiba, no estado do Paraná, na Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 3.901, 7º andar, sala 73, bloco Torre Comercial, CEP 81.280-330, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 06.227.497/0001-61.

“IN”

Significa a Instrução Normativa emitida pela RFB.

“IN RFB 1.037”

Significa a Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

“IN RFB 1.585”

Significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

“Instrução CVM 301”

Significa a Instrução da CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, conforme alterada.

“Instrução CVM 358”

Significa a Instrução da CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada.

“Instrução CVM 400”

Significa a Instrução nº CVM 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

“ <u>Instrução CVM 476</u> ”	Significa a Instrução nº CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 472</u> ”	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 505</u> ”	Significa a Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
“ <u>Instrumento de Emissão</u> ”	<i>“Instrumento Particular da 1ª emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) séries, para Colocação Privada, da Basesul Empreendimentos Ltda.”</i> , celebrado entre a Devedora, o Fiador e a Securitizadora.
“ <u>Investidores</u> ”	Significam os Investidores Profissionais e/ou Investidores Qualificados, que venham a subscrever e integralizar ou adquirir os CRI objeto da Oferta.
“ <u>Investidor(es) Qualificado(s)</u> ”	Significa os investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30.
“ <u>Investidor(es) Profissional(is)</u> ”	Significa o(s) investidor(es) profissional(is) conforme definido nos termos dos artigos 11 da Resolução CVM nº 30, quais sejam: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, elaborado de acordo com o Anexo A da Resolução CVM nº 30; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes.
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”	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 que todas as aplicações aqui mencionadas deverão ser passíveis de resgate imediato de maneira que estejam disponíveis na Conta do Patrimônio Separado no mesmo Dia Útil da respectiva solicitação.

“ <u>IOF</u> ”	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“ <u>IPCA</u> ”	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE.
“ <u>IRRF</u> ”	Significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ <u>IRPJ</u> ”	Significa Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ <u>ISS</u> ”	Significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
“ <u>JTF</u> ”	Significa Jurisdição de Tributação Favorecida, assim entendido o país ou a jurisdição que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).
“ <u>JUCEP</u> ”	Significa Junta Comercial do Estado do Paraná.
“ <u>JUCESP</u> ”	Significa Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>Lei 7.492</u> ”	Significa Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986.
“ <u>Lei 8.981</u> ”	Significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
“ <u>Lei 9.065</u> ”	Significa a Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1955.
“ <u>Lei 9.514</u> ”	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“ <u>Lei 9.613</u> ”	Significa a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998.
“ <u>Lei 10.931</u> ”	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme

	alterada.
“ <u>Lei 11.033</u> ”	Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei 12.529</u> ”	Significa a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011.
“ <u>Lei 12.846</u> ”	Significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
“ <u>Lei 14.195/21</u> ”	Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Lei do Mercado de Valores Mobiliários</u> ”	Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”	Significa normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, as normas previstas na Lei 12.529, na Lei 9.613, na Lei nº 12.846, no Decreto nº 8.420, no <i>US Foreign Corrupt Practices Act</i> (FCPA) e no <i>UK Bribery Act</i> .
“ <u>MDA</u> ”	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de depósito e distribuição primária de ativos de renda fixa, administrado e operacionalizado pela B3.
“ <u>Medida Provisória 2.158-35</u> ”	Significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.
“ <u>MP nº 1.103/22</u> ”	Significa a Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022.
“ <u>Notas Comerciais</u> ”	As Notas Comerciais emitidas na forma da Lei n. 14.195/21, pela Devedora com fiança prestada pelo Fiador, através do Instrumento de Emissão, celebrado nesta data, no valor de R\$ 40.584.000,00 (quarenta milhões, quinhentos e oitenta e quatro mil reais) cuja destinação de recursos será integralmente para desenvolvimento dos empreendimentos a serem realizados nos Imóveis, conforme características descritas no Anexo I ao presente Termo de Securitização.
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”	O fiel, pontual e integral cumprimento da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora em razão das

Notas Comerciais, no âmbito do Instrumento de Emissão, incluindo, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário Atualizado, à Remuneração, bem como a todos e quaisquer valores devidos à Credora e, conseqüentemente aos titulares dos CRI, a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos das Notas Comerciais e da excussão das Garantias, incluindo Encargos Moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos titulares dos CRI.

“Oferta”

Significa a oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual (i) é destinada aos Investidores; e (ii) será distribuída pela Securitizadora, na forma do artigo 43 da Resolução CVM 60.

“Ônus” e o verbo correlato
“Onerar”

Significa quaisquer ônus, gravames, direitos e opções, compromisso de compra ou de venda, outorga de opção, preferência ou prioridade, direitos reais ou pessoais, e quaisquer feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, tributos (federais, estaduais ou municipais), de qualquer natureza, inclusive por atos involuntários.

Ordem de Alocação dos
Pagamentos:

O valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos Direitos Creditórios Cessão Fiduciária, excetuado os recursos oriundos dos Empreendimentos Adicionais conforme Cláusula 5.39.5 deste Termo de Securitização, serão alocados observada a ordem de alocação de recursos prevista na cláusula 9.

“Parte” ou “Partes”

Significa a Emissora e o Agente Fiduciário, quando referidos neste Termo em conjunto ou individual e indistintamente.

“Patrimônio Separado”

Significa o patrimônio separado 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. 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 do Termo de Securitização e do artigo 26 da MP nº 1.103/22.

“ <u>Período de Capitalização</u> ”	Significa o período compreendido entre a Primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro período de capitalização, ou a Data de Aniversário dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais períodos de capitalização e termina na Data de Aniversário dos CRI imediatamente posterior correspondente ao período em questão (exclusive), de cada uma das séries. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a última Data de Aniversário ou data de realização de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.
“ <u>PIS</u> ”	Significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.
“ <u>Preço de Integralização</u> ”	Significa o preço de subscrição e integralização dos CRI, correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração incidente desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização dos CRI de cada uma das séries.
“ <u>Primeira Data de Integralização</u> ”	Significa a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI em cada uma das séries.
“ <u>Razão Mínima de Garantia Projetada Saldo Devedor Séries 1^a, 2^a, 3^a e 4^a</u> ”	Conforme definido na Cláusula 5.39 deste Termo de Securitização.
“ <u>Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais</u> ”	Significa o resgate antecipado das Notas Comerciais, conforme previsto na Cláusula 4.14.2. das Notas Comerciais.
“ <u>Reestruturação</u> ”	Significa a alteração de condições relacionadas (i) a quaisquer Documentos da Operação, incluindo seus aditamentos, exceto aqueles previamente autorizadas pelos respectivos instrumentos; ou (ii) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou <i>covenants</i> operacionais ou financeiros.
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”	Significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do respectivo Patrimônio Separado nos termos do artigo 24º da MP nº 1.103/22, isentando os bens e direitos

integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.

“Remuneração”

Os juros incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme descritos na Cláusula 7.1 do presente Termo.

“Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI”

Significa o resgate antecipado da totalidade dos CRI, diante da ocorrência (i) de um Evento de Vencimento Antecipado Automático dos Direitos Creditórios Imobiliários; ou (ii) da deliberação, em Assembleia Especial de Investidores, pelo Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI diante da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático dos Direitos Creditórios Imobiliários;

“Resolução CVM nº 17”

Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.

“Resolução CVM nº 30”

Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

“Resolução CVM 60”

Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

“Resolução 4.373”

Significa a Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, do Conselho Monetário Nacional conforme alterada.

“RFB”

Significa a Receita Federal do Brasil.

“Taxa de Administração”

Significa a taxa de administração no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) por mês, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida pela Devedora à Securitizadora. Referida Taxa de Administração será corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

“Termo” ou “Termo de Securitização”

Significa este “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 9ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, devidos por Basesul Empreendimentos Ltda.*”

<u>“Titulares dos CRI”</u>	Significam os Investidores que tenham subscrito e integralizado CRI no âmbito da Oferta e/ou adquirido CRI no mercado secundário.
<u>“Valor de Constituição do Fundo de Despesa”</u>	O valor inicial de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais).
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesa”</u>	O valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).
<u>“Valor de Constituição do Fundo de Reserva”</u>	O valor equivalente as 3 (três) próximas parcelas da Remuneração dos CRI, de forma proporcional ao montante integralizado dos CRI na primeira Data de Integralização.
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”</u>	O equivalente as 3 (três) próximas parcelas da Remuneração dos CRI, calculado pela Securitizadora, na forma prevista neste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Unitário”</u>	Significa o valor nominal unitário dos CRI, que corresponderá a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
<u>“Valor Total da Emissão”</u>	Significa o valor nominal da totalidade dos CRI a serem emitidos no âmbito desta Oferta, que corresponderá a R\$ 40.584.000,00 (quarenta milhões, quinhentos e oitenta e quatro mil reais), na Data de Emissão.
<u>“Unidade”:</u>	As unidades dos Empreendimentos Alvo que foram comercializados aos Clientes mediante a formalização dos Contratos de Venda e Compra;

1.2. Adicionalmente ao previsto na cláusula 1.1 acima, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta cláusula aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e

(viii) os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

1.3. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.4. 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 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” na edição de 02, 03 e 04 de abril 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 400/03 quanto para aquelas com esforços restritos de acordo com o rito da Instrução CVM 476/09.

2. OBJETO E DIREITOS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI às 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 9ª Emissão de CRI da Emissora, no âmbito de securitização de direitos creditórios imobiliários, conforme previsto na MP nº 1.103/22, cujas características são descritas na cláusula 4 abaixo, observado o disposto na cláusula 3.1. abaixo.

2.2. A Emissora declara que são vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, com valor nominal total de R\$ 40.584.000,00 (quarenta milhões, quinhentos e oitenta e quatro mil reais), na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, sendo que por tal cessão a Emissora pagará à Devedora o preço de integralização das Notas Comerciais, na forma e condições estabelecidas no Instrumento de Emissão.

2.3. Os Direitos Creditórios Imobiliários serão atualizados monetariamente de acordo com o disposto no Instrumento de Emissão.

2.4. Os Direitos Creditórios Imobiliários são garantidos por meio da Alienação Fiduciária de Quotas, da Alienação Fiduciária de Imóveis e pela Cessão Fiduciária de Créditos, além de contar com a Fiança do Fiador.

2.5. No caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários, serão aplicados, a partir do inadimplemento, as multas, penalidades e juros moratórios descritos no Instrumento de Emissão,

conforme aplicável.

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

2.7. Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares de CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, poderá haver, a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas, desde que, previamente aprovada em Assembleia Especial de Investidores.

3. REGISTROS E DECLARAÇÕES

3.1. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados junto ao Custodiante, que assinará a declaração na forma prevista no Anexo IV ao presente.

3.2. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição no mercado brasileiro de capitais, nos termos da Instrução CVM 476 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, e, portanto, dispensada de registro perante a CVM.

3.3. Os CRI serão depositados:

(i) para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição 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 da negociação e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.3.1. Não obstante o descrito na cláusula 3.3 acima, os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais, nos termos do inciso II, do §2º, do Artigo 51º da Resolução CVM 60 nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição por Investidores Profissionais, observados os termos e exceções dispostos nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, e uma vez verificado o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3.4. Para fins de atender o disposto na Resolução CVM 60, seguem como Anexo II, Anexo III e Anexo IV ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora (na qualidade de emissora e de coordenador líder da Oferta), pelo Agente Fiduciário e pelo Custodiante.

4. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Vinculação dos Direitos Creditórios Imobiliários

4.1. Os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo I, em adição às características gerais descritas nesta cláusula 4.

4.2. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável os Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI, e todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI aos CRI objeto da Emissão, cujas características principais estão listadas no Anexo I a este Termo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Nesse sentido, os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI:

(i) constituem o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração na forma deste Termo de Securitização;

(iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

Aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários

4.3. A titularidade dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais, sendo as integralizações realizadas nas das informadas nos respectivos boletins de subscrição de cada uma das séries, na forma e condições estabelecidas no Instrumento de Emissão, cujas principais características estão descritas no Anexo I.

Direitos Creditórios Imobiliários

4.4. Os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI oriundos das Notas Comerciais, cujas características principais estão listadas no Anexo I a este Termo de Securitização, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, corresponderão ao lastro dos CRI e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante a instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista pela cláusula 11 abaixo, nos termos da MP nº 1.103/22.

4.4.1. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Emissora obriga-se a manter os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e a Conta do Patrimônio Separado, bem como todos os direitos, bens e pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.

4.4.2. Os pagamentos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários deverão ser realizados pela Devedora, em favor da Emissora, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, nos termos do Instrumento de Emissão.

4.4.3. As CCI representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e se encontram custodiadas pela Custodiante, tendo sido as CCI devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

Valor Nominal dos Direitos Creditórios Imobiliários

4.5. O valor total dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI vinculados a este Termo, na Data de Emissão, equivale a R\$ 40.584.000,00 (quarenta milhões, quinhentos e oitenta e quatro mil reais).

Custódia e Registro

4.6. Os Documentos Comprobatórios, que evidenciam a existência das Notas Comerciais que deram origem aos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, deverão, nos termos dos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, ser mantidos pelo Custodiante, que será fiel depositário contratado, nos termos de contrato de prestação de serviços de custódia celebrado com a Emissora e da declaração a ser assinada pelo Custodiante na forma prevista no Anexo IV deste Termo de Securitização, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber os Documentos Comprobatórios para custódia; e (ii) fazer o registro do Termo de Securitização na B3 e de seus eventuais aditamentos.

5. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

5.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI, possuem as seguintes características:

(i) Emissão: Esta é a 9ª (nona) emissão de CRI da Emissora.

(ii) Séries: 1ª série, 2ª série, 3ª série, 4ª série e 5ª série. A quantidade de CRI a ser alocada na 2ª série, 3ª série, 4ª série e 5ª série da Emissão será definida conforme ocorra ou não o atendimento das condições precedentes para integralização das Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª, sendo certo que, a alocação dos CRI entre as Séries 2ª, 3ª, 4ª e a Série 5ª ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de CRI das Séries 2ª, 3ª e 4ª deverá ser diminuída da quantidade total de CRI da Série 5ª, delimitando, portanto, a quantidade total de CRI (“Sistema de Vasos Comunicantes”). A quantidade de CRI a ser alocada em cada série, ou até a inexistência de alocação em uma determinada série, será objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, sem necessidade de aprovação prévia dos Titulares de CRI.

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

(iv) Pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários: os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários deverão ser depositados pela Devedora diretamente na Conta do Patrimônio Separado;

(v) Quantidade de CRI: Serão emitidos 40.584 (quarenta mil quinhentos e oitenta e quatro) CRI, sendo 7.850 CRI da 1ª Série e a quantidade de CRI a serem alocadas em cada uma das demais séries será determinada pelo atendimento das respectivas Condições Precedentes, respeitado o Sistema de Vasos Comunicantes, sendo certo que após a integralização do Montante Total a Ser Integralizado, o presente Termo de Securitização será aditado de forma a refletir a quantidade final de CRI, com o efetivo cancelamento dos CRI não integralizados, sem a necessidade, para tanto, de aprovação societária da Emissora e/ou de aprovação dos Titulares de CRI.

(vi) Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão corresponderá a até R\$ 40.584.000,00 (quarenta milhões, quinhentos e oitenta e quatro mil reais) na Data de Emissão, sendo R\$ 7.850.000,00 (sete milhões oitocentos e cinquenta mil reais) correspondentes à 1ª Série de CRI. Sendo certo que o montante total a ser efetivamente subscrito e integralizado será de R\$ 24.217.000,00 (vinte e quatro milhões duzentos e dezessete mil reais) (“Montante Total a Ser Integralizado”), respeitado o Sistema de Vasos Comunicantes, com o respectivo cancelamento do saldo de CRI da respectiva série que não tenham sido integralizada quando do atingimento do Montante Total a Ser Integralizado;

(vii) Valor Nominal Unitário: Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

(viii) Atualização Monetária: Os CRI serão atualizados monetariamente conforme item 7.1 abaixo;

(ix) Prazo e Data de Vencimento dos CRI: Os CRI terão prazo de vencimento de 1.114 (mil cento e catorze) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de maio de 2025, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

(x) Remuneração: Os CRI farão jus à Remuneração, conforme item 7.2 abaixo.

(xi) Periodicidade de Pagamento de Remuneração: mensal, de acordo com a tabela de pagamento dos CRI, constante do Anexo VIII;

(xii) Periodicidade de Pagamento da Amortização Ordinária: única, da Data de Vencimento;

(xiii) Período de Carência: conforme datas previstas de acordo com a tabela de pagamento dos CRI, constante do Anexo VIII;

(xiv) Regime Fiduciário: o Regime Fiduciário será instituído pela Emissora sobre os Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI, a CCI e sobre a Conta do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 24º e 25º da MP 1.103/22, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

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

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

(xvii) Coobrigação da Emissora: Não há.

(xviii) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição 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 da negociação, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

(xix) Data de Emissão dos CRI: A data de emissão dos CRI será 3 de maio de 2022.

(xx) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

(xxi) Classificação de Risco: A Emissão não contará com classificação de risco.

(xxii) Possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI: As possibilidades de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI estão definidas na cláusula 8 abaixo.

(xxiii) Ordem de Alocação dos Pagamentos: o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos Direitos Creditórios serão alocados observada a seguinte ordem de preferência (“Ordem de Alocação dos Pagamentos”): (i) Despesas e Despesas Extraordinárias do Patrimônio Separado, (ii) recomposição do valor de constituição do Fundo de Despesas, se for o caso; (iii) Encargos Moratórios, caso existentes; (iv) Remuneração vencida e não paga dos CRI; (v) Remuneração do período dos CRI; (vi) Amortização Programada; (vii) recomposição do valor de constituição do Fundo de Reserva, se for o caso; (viii) Amortização Extraordinária dos CRI da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries, para reenquadramento da Razão Mínima de Garantia Saldo Devedor Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª, conforme previsto na cláusula 5.39.5, se aplicável; (ix) Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, conforme previsto na cláusula 8.2.3., se aplicável; e (x) Liberação para a Conta de Livre Movimentação da Devedora.

(xxiv) Fundo de Despesas: O pagamento das Despesas e das Despesas Extraordinárias, serão de responsabilidade única e exclusiva da Devedora conforme previsto no Instrumento de Emissão, sendo que o Valor de Constituição do Fundo de Despesas, será retido na Conta do Patrimônio Separado pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, para fins de constituição do Fundo de Despesas. Caso o Fundo de Despesas seja insuficiente, as despesas serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pelos titulares dos CRI, com recursos do Patrimônio Separado, conforme o caso, nos termos previstos neste Termo de Securitização. Para tanto, a Emissora deverá enviar à Devedora, com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência em relação à data em que a Despesa será devida, o boleto, fatura e/ou as informações necessárias para que a Devedora realize o pagamento de referida Despesa.

(xxv) Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago.

Distribuição e Prazo de Colocação

5.2. Os CRI serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, sendo a distribuição realizada pela Securitizadora, na forma do artigo 43º da Resolução CVM 60.

5.3. A Oferta restrita será realizada diretamente pela Emissora, nos termos do art. 43º da Resolução CVM 60, e é destinada apenas à investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30 e do artigo 3 da Instrução CVM 476, respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado previstas na regulamentação em vigor.

5.4. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI da presente Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

5.5. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista no ato da subscrição, pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes que: (a) a Oferta não foi registrada na CVM (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na instrução CVM 476, e observado a Cláusula 5.7 abaixo. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo.

5.6. O valor de Emissão não pode ser aumentado em nenhuma hipótese.

5.7. A Oferta será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores, ou a exclusivo critério de Emissora, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do início da distribuição dos CRI, o que ocorrer primeiro.

5.8. Cabe à Emissora informar à CVM, em conformidade com o artigo 8º e 7º da Instrução CVM 476, o início da Oferta, no prazo de até 5 (cinco) Dias úteis contados da primeira procura à potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página de CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no artigo 7 da Instrução CVM 476.

5.9. A comunicação de que trata a Cláusula 5.8 acima, deverá conter as informações indicadas no Anexo 7 A da instrução CVM 476.

5.10. A Securitizadora deverá manter lista contendo (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do Cadastro de pessoas físicas (CPF), o Cadastro Nacional de pessoas jurídicas (CNPJ) (iii) a data em que foram procuradas e (iv) a sua decisão em relação à Oferta.

5.11. Em conformidade com o artigo 8º da instrução CVM 476, o encerramento da Oferta deverá ser informado pela Securitizadora à CVM, no plano de 5 (cinco) dias corridos contados 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 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

5.12. No caso de cancelamento da Oferta e determinado investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a emissora deverá em até 2 (dois) Dias úteis contados da data do cancelamento da Oferta, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, líquidos das Despesas Iniciais e demais custos incorridos pelo Patrimônio Separado, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados

5.13. Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta não será registrada junto à CVM, nos termos da instrução CVM 476, bem como não será objeto de registro perante a ANBIMA.

5.14. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da respectiva data de subscrição dos CRI pelos Investidores.

5.15. Os CRI de presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais, nos termos do inciso II, do §2º, do Artigo 51º da Resolução CVM 60, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da instrução da CVM 400, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

5.16. Em atendimento aos requisitos estabelecidos no artigo 43 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que atende as seguintes normas específicas da CVM: a) normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; b) normas que dispõem sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; c) normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores. Em observância ao previsto acima, a Emissora atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos nos Capítulos III, VII e VIII da Instrução CVM 505, na Resolução CVM nº 30 e na Instrução CVM 301.

Destinação dos Recursos

5.17. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Devedora, do preço de integralização das Notas Comerciais, nos termos previstos no Instrumento de Emissão.

Destinação de Recursos dos Direitos Creditórios Imobiliários

5.18. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais, serão integralmente utilizados, por ela ou por suas controladas, sociedades sob controle comum, ou veículos do mesmo grupo econômico, para aquisição, construção e reforma, relacionados ao(s) empreendimento(s) imobiliário(s) objeto das matrículas indicadas no Anexo V ao presente Termo de Securitização, nos montantes estabelecidos no Anexo V (“Empreendimentos” e “Destinação dos Recursos dos Direitos Creditórios Imobiliários”).

5.19. A comprovação da referida destinação dos recursos será feita pela Devedora, semestralmente até 15 dias após o termino dos semestres findos em junho e dezembro e até a comprovação total da alocação dos recursos líquidos da Emissão, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao

Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras assinado pelo responsável técnico, relatório nos termos do modelo constante no Anexo XI (“Relatório”) e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

5.20. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

5.21. A Devedora deverá alocar, na forma disposta na Cláusula acima, a totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Notas Comerciais até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de resgate antecipado total previstos no Instrumento de Emissão, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Instrumento de Emissão.

5.22. A data limite para que haja a efetiva Destinação dos Recursos obtidos por meio desta emissão será a Data de Vencimento dos CRI. A comprovação da Destinação dos Recursos relativa a aquisição, construção e reforma do(s) empreendimento(s) imobiliário(s), deverá ocorrer conforme cláusula 5.19 acima, sendo certo que, havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto a destinação dos recursos obtidos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação da destinação de recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

5.23. Adicionalmente, até a Data de Vencimento, será possível a inserção, por meio de aditamento a este Termo de Securitização, de novos empreendimentos imobiliários no Anexo V, além daqueles inicialmente previstos neste Termo de Securitização, desde que aprovado em Assembleia Especial de Investidores por Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI em circulação, em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI presentes em segunda convocação.

5.24. Qualquer alteração dos percentuais indicados no Anexo V ao presente Termo de Securitização como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Empreendimento será formalizada por meio de aditamento a este Termo de Securitização, bem como de aditamento a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário.

5.25. A Devedora estima, nesta data, que a destinação ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo X deste Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes do Instrumento de Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com as Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar o Instrumento de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado do Instrumento de Emissão e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

5.26. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio dos CRI, a partir do Relatório e dos Documentos Comprobatórios, nos termos das cláusulas acima. O Agente Fiduciário deverá emvidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos dos CRI. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

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

5.28. O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado das Notas Comerciais, na forma prevista na Cláusula V do Instrumento de Emissão.

5.29. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o 60º (sexagésimo) dia anterior à Data de Vencimento dos CRI, os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos das Notas Comerciais em observância à Destinação dos Recursos na forma prevista no Instrumento de Emissão.

5.30. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida no Instrumento de Emissão. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Total da Emissão atualizado, acrescido (i) da Remuneração das

Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

Das Garantias

5.31. Os Direitos Creditórios Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, contarão com as seguintes garantias, constituídas e a serem constituídas: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

5.32. Adicionalmente, os Direitos Creditórios Imobiliários contarão com o Regime Fiduciário, com consequente constituição do Patrimônio Separado.

5.33. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

5.34. As Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pela Devedora e pelo Fiador, conforme o caso, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação.

5.35. O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, no estado de São Paulo e da Cidade de São José, estado de Santa Catarina, bem como o registro do Instrumento de Alteração Contratual da Devedora (“Instrumento de Alteração Contratual”) refletindo o gravame sobre as quotas, na JUCEP, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de sua celebração, prorrogáveis por 30 (trinta) dias em caso de exigências dos órgãos competentes, sendo que 1 (uma) via digital registrada do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser encaminhada à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar dos respectivos registros.

5.36. Os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis deverão ser: (i) prenotados nos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) registrados nos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da data de sua prenotação. Caso sejam formuladas exigências ao registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, pelos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, o prazo previsto nesta cláusula será prorrogado por 45 (quarenta e cinco) dias, mediante apresentação de Ofício de Exigências expedido pelo respectivo Cartório de Registro de Imóveis, resultando em um prazo total de 90 (noventa) dias corridos.

5.37. Cessão Fiduciária. Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, foram cedidos fiduciariamente pela Devedora os Direitos Creditórios Cessão Fiduciária, em garantia do

cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

5.38. O Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deverá ser registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas da sede das Partes em até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data de assinatura prorrogáveis por adicionais 15 (quinze) Dias Úteis.

5.39. Razão Mínima de Garantia Projetada Saldo Devedor Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª. Como condição precedente para a integralização dos CRI das Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª a Devedora deverá assegurar que o saldo devedor dos Direitos Creditórios Elegíveis (conforme abaixo definido) de um mês de referência, trazidos a valor presente pela taxa de juros dos CRI ponderada pelo saldo devedor dos CRI das Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª considerando todas as quantidades de CRI integralizadas somadas ao saldo devedor das quantidades de CRI da respectiva Série que se pretende integralizar (“Saldo Devedor Projetado”) deverão perfazer, no mínimo, o montante de 130% (cento e trinta por cento) do Saldo Devedor Projetado descontados os valores integrantes do Fundo de Reserva (“Razão Mínima de Garantia Projetada Saldo Devedor Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª”).

5.39.1. Para fins do cálculo da Razão Mínima de Garantia Projetada Saldo Devedor Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª e da Razão Mínima de Garantia Saldo Devedor Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª, serão considerados apenas Direitos Creditórios Elegíveis, assim considerados aqueles que preencherem os seguintes requisitos, conforme verificados pelo Servicer (“Direitos Creditórios Elegíveis”):

- (i) não ter parcelas vencidas e não pagas a mais de 90 (noventa) dias;
- (ii) ser oriundo dos Empreendimentos e/ou dos Empreendimentos Adicionais; e
- (iii) ter o respectivo Contrato de Venda e Compra celebrado.

5.39.2. A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia Saldo Devedor Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª será realizada pela Securitizadora com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência à cada Data de Pagamento, a partir da primeira Data de Integralização (“Data de Verificação”), será utilizado o valor do saldo devedor dos CRI na Data de Verificação para o cálculo da Razão Mínima de Garantia Saldo Devedor Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª. Tal cálculo será efetuado pela Securitizadora conforme relatório de monitoramento enviado pelo *Servicer*.

5.39.3. Para fins de verificação da Razão Mínima de Garantia Saldo Devedor Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª pela Securitizadora, bem como do controle e monitoramento dos Direitos Creditórios pelo *Servicer*, a Emissora se obriga a prestar todas as informações necessárias para que a Securitizadora e/ou o *Servicer* possam validar e apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Direitos Creditórios e acompanhar o seu recebimento na Conta do Patrimônio Separado.

5.39.4. Durante todo o prazo de duração dos CRI, conforme verificação a ser realizada na Data de Verificação, a Cessão Fiduciária de Créditos deverá atender a razão mínima a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula (“Razão Mínima de Garantia Saldo Devedor Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª”):

$$RG_{SD} = \frac{VP(CIT_{TI})}{(SD_{CRI} - FR)}$$

Onde:

RG_{SD} = Razão Mínima de Garantia Saldo Devedor Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª

FR = valor do Fundo de Reserva na Data de Verificação

$VP(CIT_{TI})$ = Valor das Parcelas dos Direitos Creditórios Elegíveis vinculados às Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª trazido a valor presente pela taxa de juros dos CRI ponderada pelo saldo devedor dos CRI integralizados em cada Data de Verificação

SD_{CRI} = Saldo devedor atualizado dos CRI Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª subscritos e integralizados até o momento da verificação

5.39.5. Na hipótese de descumprimento, em qualquer Data de Verificação, da Razão Mínima de Garantia Saldo Devedor Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª, a Securitizadora notificará a Emissora e/ou o Fiador, com cópia ao Agente Fiduciário, para informá-los do referido descumprimento, bem como deverá, observando a Cascata de Pagamentos da Cláusula 9.1 do Termo de Securitização:

- (i) Prioritariamente, utilizar os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado decorrentes de recebíveis da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Empreendimentos Alvo, conforme Cláusula 4.14.3.1 das Notas Comerciais, para, em nome da Devedora, amortizar extraordinariamente o saldo devedor das Notas Comerciais Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª, de forma proporcional entre referidas séries efetivamente subscritas e integralizadas; e/ou
- (ii) Caso os recursos oriundos dos Empreendimentos, não sejam suficiente para reenquadrar a Razão Mínima de Garantia Saldo Devedor Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª, utilizar os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, decorrentes de recebíveis da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Empreendimentos Adicionais para, em nome da Devedora, amortizar extraordinariamente o saldo devedor das Notas Comerciais Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª, de forma proporcional entre referidas séries efetivamente subscritas e integralizadas; e/ou
- (iii) Caso tais recursos mencionados no itens (i) e (ii) acima não somem o montante suficiente para reenquadrar a Razão Mínima de Garantia Saldo Devedor Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª, notificar a Emissora e o Fiador para que realizem o aporte de recursos, na Conta do Patrimônio Separado, no montante necessário à Amortização Extraordinária das Notas Comerciais Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª em montante suficiente para que a respectiva amortização extraordinária dos CRI reenquadre a Razão Mínima de Garantia Saldo Devedor Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª, o que deverá ser concluído em até 3 (três) Dias Úteis contados da referida notificação, sob pena de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais conforme Cláusula 5 abaixo.

6. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

6.1. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados à vista no ato da subscrição, pelo Preço de Integralização.

6.2. O Preço de Integralização será pago à vista, em moeda corrente nacional, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição e de acordo com os procedimentos adotados pela B3.

6.3. Os CRI que venham a ser integralizados na Primeira Data de Integralização em cada uma das séries, serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário, sem qualquer Remuneração, nos termos da cláusula 7 abaixo. Os CRI que venham a ser integralizados após a Primeira Data de Integralização, serão integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização da sua respectiva série, até a data da efetiva integralização.

6.4. A integralização dos CRI será realizada via B3, e os recursos serão depositados na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para o pagamento do Valor de Cessão, na forma prevista na cláusula 5 acima.

6.4.1 Ágio e Deságio: Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio sobre o preço base de subscrição. As eventuais taxas de ágio ou deságio deverão ser uniformes para todos os CRI integralizados na mesma Data de Integralização, da sua respectiva série.

7. CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E DA AMORTIZAÇÃO DOS CRI

7.1. Atualização Monetária: O saldo devedor dos CRI será atualizado monetariamente, a partir da Primeira Data de Integralização, pela variação do IPCA, aplicada mensalmente, calculado da seguinte forma (“Atualização Monetária” e “Valor Nominal Atualizado”):

$$VNa = VNe \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário, na Primeira Data de Integralização ou saldo do Valor Nominal Unitário imediatamente após a última atualização, pagamento ou incorporação de juros ou amortização, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}, \text{ onde:}$$

NI_k = valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Aniversário, divulgado no mês anterior ao da Data de Aniversário; e

NI_{k-1} = valor do número índice do IPCA do mês anterior ao mês “k.

dcp = número de dias corridos, base 360, entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário (exclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo (inclusive), sendo “dcp” um número inteiro; e

dct = número de dias corridos, base 360, contidos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, exclusive, e a próxima Data de Aniversário, inclusive, sendo “dct” um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, “dct” será considerado como sendo 30 (trinta) dias corridos.

7.1.1. Caso, na Data de Aniversário, o índice pertinente ainda não esteja disponível para cálculo, será utilizado o último número índice divulgado.

7.1.2. A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

(i) Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA na data do cálculo da Atualização Monetária, será utilizado o último número-índice divulgado. Caso a não divulgação do IPCA por prazo superior a 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pela (i) a taxa que vier legalmente a substituir o IPCA; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Investidores, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Securitizadora e a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI (“Taxa Substitutiva”);

(ii) Até a deliberação da Taxa Substitutiva ou indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por menos de 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, a variação do último valor de IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Securitizadora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável;

(iii) Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores, a referida Assembleia Especial de Investidores não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da atualização do Valor Nominal Unitário; e

(iv) Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva (ou caso não seja instalada a Assembleia Especial de Investidores para deliberação da Taxa Substitutiva, ou, ainda, caso instalada a Assembleia Especial de Investidores, não haja quórum para deliberação em primeira ou em segunda convocação), a Devedora deverá, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados (i) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Investidores; (ii) da data em que tal Assembleia Especial de Investidores deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Investidores, pagar à Securitizadora a integralidade do saldo devedor dos CRI, devendo ser considerado a variação do último valor de IPCA divulgado oficialmente para tal cálculo.

7.2. Remuneração: Os CRI farão jus à Remuneração equivalente a 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano para a 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries e 20,00% (vinte inteiros por cento) ao ano para a 5ª Série, base 360 dias corridos (“Remuneração”).

7.2.1. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por dias corridos, desde a Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da respectiva série, o que ocorrer por último, até o final de cada Período de Capitalização.

7.2.2. O valor da Remuneração será calculado obedecida a seguinte fórmula:

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

Onde:

“J”: valor unitário da Remuneração devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNa”: Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamentos;

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

$$Fator de Juros =$$

Onde:

$i = 12,00$ (doze inteiros) ao ano para a 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries; e $20,00$ (vinte inteiros) ao ano para a 5ª Série;

$dcp =$ Conforme definido acima;

7.3. Pagamento da Remuneração. O pagamento da Remuneração será realizado conforme cronograma constante no Anexo VIII a este Termo de Securitização. Excepcionalmente para a primeira data de Pagamento de Remuneração de cada série, será acrescido 5 (cinco) dias corridos de juros.

7.4. Amortização. A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado será calculada da seguinte forma:

$$AM_i = VNa \times TA$$

em que:

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

VNa = conforme item 7.2. acima, calculado em cada Data de Aniversário;

TA = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a Tabela constante no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização.

7.5. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

8. RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

8.1. A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI, na ocorrência de (i) da deliberação, em Assembleia Especial de Investidores, pelo Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI diante da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático dos Direitos Creditórios Imobiliários ou (ii) Evento de Vencimento Antecipado dos Direitos Creditórios Imobiliários ou (iii) da ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais. A B3 deverá ser comunicada com 3 (três) dias úteis de antecedência da data prevista do resgate antecipado, para os CRI custodiados eletronicamente na B3, deverão seguir o procedimento adotados pela B3 para esse tipo de ação.

8.1.1 Serão considerados Eventos de Vencimento Antecipado Automático dos Direitos Creditórios Imobiliários independentemente de deliberação em Assembleia Especial de Investidores os descritos abaixo, devendo pagar à Credora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o valor a ser calculado pela Securitizadora.

a) não pagamento pela Devedora e/ou pelo Fiador de quaisquer obrigações pecuniárias devidas no âmbito destas Notas Comerciais, nas datas aqui previstas e dos demais Documentos da Operação, nas datas previstas nos respectivos instrumentos, exceto se tal inadimplemento for sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data do não pagamento;

b)insolvência, pedido de autofalência, falência não elidida ou contestado no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou do Fiador, conforme aplicável, e/ou de quaisquer sociedades por elas controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) (“Controladas”), direta ou indiretamente, ou qualquer procedimento de insolvência análogo que venha a ser criado por lei, desde que não elidido no prazo legal que vier a ser criado no âmbito de referida lei;

c)pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou pelo Fiador, conforme aplicável, e/ou por suas Controladas, direta ou indiretamente, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo Juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora ou pelo Fiador, conforme aplicável, por qualquer de suas Controladas, diretas ou indiretas e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

d)liquidação, dissolução ou extinção da Devedora ou do Fiador, conforme aplicável, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;

e)realização dos seguintes atos pela Devedora ou pelo Fiador, com relação às Notas Comerciais, aos demais Documentos da Operação ou documentos relacionados à Emissão e aos CRI, ou aos direitos a estes inerentes, em desconformidade com o previsto nestes contrato: cancelamento, revogação, rescisão, distrato ou qualquer forma de alteração, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima (“Ônus”));

f)decisão em primeira instância prolatada por qualquer juiz ou tribunal declarando a ilegalidade, nulidade, ineficácia ou inexequibilidade destas Notas Comerciais e/ou de qualquer Documentos da Operação ou documento relacionado à Emissão e aos CRI, ou de quaisquer de suas disposições;

g)vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou do Fiador e/ou de suas Controladas e de sua controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) (“Controladora” ou quando houver mais de uma as “Controladoras”), caso aplicável, no mercado financeiro ou de capitais nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

h)redução do capital social da Devedora e/ou concessão de mútuo a Controladas e Controladoras da Devedora e/ou ao Fiador, exceto (a) nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações, ou (b) se previamente aprovado pela Securitizadora, mediante deliberação prévia em Assembleia Especial de Investidores; ou (c)

mútuos, empréstimos, adiantamentos ou qualquer outra modalidade de crédito concedidos pela Devedora e/ou pelo Fiador às subsidiárias, que possuam objeto social semelhante ao da Emissora e que desempenhem atividades controladas pela Devedora e/ou pelo Fiador;

i) prática, pela Devedora, e/ou pelo Fiador, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, estas Notas Comerciais ou qualquer outro Documento da Operação ou vinculado aos CRI ou qualquer de suas disposições;

j) caso o Instrumento de Emissão seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma, extinto, se o Instrumento de Emissão e/ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, ineficaz, nula ou inexequível, por qualquer lei ou norma regulatória, ou por decisão administrativa, judicial ou arbitral;

k) aplicação dos recursos oriundos destas Notas Comerciais em destinação diversa da Destinação dos Recursos, sem prejuízo de imposição de penalidades pela CVM;

l) abandono total ou paralisação total das atividades da Devedora e/ou do Fiador, conforme aplicável e/ou de quaisquer de suas Controladoras ou Controladas por prazo superior a 7 (sete) dias, exceto no caso de greve ou pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde (“OMS”), desde que o prazo de paralisação das atividades da Devedora não exceda 30 (trinta) dias; e

m) caso não seja realizado, por qualquer motivo, o registro (i) do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da presente data perante os cartórios de registro de títulos e documentos da comarca da sede das partes contratantes, prorrogáveis por adicionais 15 (quinze) Dias Úteis em caso de exigência dos cartórios; (ii) dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos a contar da presente data, prorrogáveis por adicionais 45 (quarenta e cinco) dias, mediante apresentação do ofício de exigências ao registro do Contrato de Alienação Fiduciária, perante o cartório de registro de imóveis competente; (iii) do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da presente data perante os cartórios de registro de títulos e documentos da comarca da sede das partes contratantes, prorrogáveis por adicionais 15 (quinze) Dias Úteis em caso de exigência dos cartórios; e (iv) da Ata de Aprovação Societária perante a JUCEP, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da presente data.

8.1.1.1 Ocorrendo um dos eventos acima listados a Emissora deverá, observados os respectivos prazos de cura, quando aplicável, (i) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tomar ciência, enviar notificação à Devedora informando a declaração Vencimento Antecipado dos Direitos Creditórios Imobiliários conforme previsto no Instrumento de Emissão; e (ii) após os pagamentos pela Devedora, realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou consulta aos Titulares dos CRI.

8.1.2 A Devedora comunicará a Emissora e o Agente Fiduciários dos CRI sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado Automático dos Direitos Creditórios Imobiliários no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da sua ocorrência ou ciência inequívoca. O descumprimento

desse dever de informar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação.

8.1.3 Caso ocorra qualquer dos eventos listados nesta Cláusula 8.1.3 (“Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático” e, quando referidos em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, “Eventos de Vencimento Antecipado”), desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicáveis, a Securitizadora deverá convocar assembleia de titulares de CRI para deliberar acerca da não ocorrência do Vencimento Antecipado, nas seguintes hipóteses:

- i) protesto de títulos contra a Emissora e/ou o Fiador e/ou as suas sociedades Controladas, em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas, salvo se, no prazo legal ou no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis, o que for menor, a Emissora e/ou o Fiador e/ou as Controladas comprovarem que (a) o protesto foi suspenso, cancelado ou sustado por decisão judicial; (b) foram prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- ii) descumprimento pela Emissora e/ou pelo Fiador de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Instrumento de Emissão, que (i) não seja devidamente sanada no prazo de cura específico aplicável àquela obrigação; ou (ii) em não havendo prazo de cura específico, não seja devidamente sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de notificação enviada pelo Credor referente ao descumprimento;
- iii) caso as declarações prestadas pela Emissora e/ou pelo Fiador, conforme aplicável, neste Instrumento de Emissão e/ou nos demais documentos relacionados aos CRI sejam declaradas falsas, enganosas, incorretas, incompletas, inconsistentes ou insuficientes, na data em que foram prestadas;
- iv) mora ou inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou do Fiador e/ou de quaisquer de suas Controladas, direta ou indiretamente, no mercado financeiro ou de capitais nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas, que não sejam sanados nos prazos de cura previstos nos respectivos contratos;
- v) existência e não cumprimento de decisão judicial, arbitral ou administrativa não sujeita a recurso contra a Emissora e/ou o Fiador e/ou quaisquer de suas Controladas, direta ou indiretamente, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou o equivalente em outras moedas;
- vi) alteração no objeto social da Emissora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Emissora, salvo se com expressa prévia anuência da Credora, mediante deliberação prévia em Assembleia Especial de Investidores;
- vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, dispensas, inclusive as ambientais necessárias à manutenção das

atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou pelo Fiador, conforme aplicável, exceto (a) no que se referir às licenças e/ou às aprovações em processo de renovação tempestiva e/ou que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Emissora e/ou pelo Fiador, nas esferas judicial ou administrativa, desde que tenham sido obtidos os efeitos suspensivos de sua exigibilidade (caso aplicável) ou caso a Emissora e/ou o Fiador comprovem que, em decorrência de tal questionamento e enquanto este perdurar, a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização não será exigida; ou (b) se a Emissora e/ou o Fiador comprovarem a existência de provimento jurisdicional ou autorização por autoridade competente, conforme aplicável, em qualquer uma das hipóteses acima autorizando a continuidade das respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

viii) condenação em primeira instância da Emissora e/ou do Fiador, de suas Controladas e Controladores, administradores e/ou acionistas agindo em nome da Emissora e/ou do Fiador, por crimes relacionados às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, as normas previstas no Decreto-Lei n.º 2.848/1940, na Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, na Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, no *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e no *UK Bribery Act* (conjuntamente, as “Leis Anticorrupção”), conforme aplicáveis;

ix) inquérito instaurado por autoridade competente a fim de apurar violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou de qualquer regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção pela Emissora e/ou pelo Fiador;

x) celebração de contratos de mútuo, empréstimos, adiantamentos ou qualquer outra modalidade de crédito e/ou garantias pela Devedora, com seus acionistas diretos ou indiretos, e/ou com pessoas físicas ou jurídicas componentes do grupo econômico a que pertença a Devedora e/ou qualquer de seus administradores, com exceção de mútuos ou empréstimos (i) concedidos por acionistas e/ou terceiros à Devedora; e (ii) concedidos pela Devedora à subsidiárias controladas pela Devedora e/ou pelo Fiador e que possuam objeto social semelhante ao da Devedora;

xi) questionamento judicial prejudicial aos direitos da Credora, por qualquer pessoa não mencionada na alínea (ix) da Cláusula 5.1.1 acima, deste Instrumento de Emissão, anulando parcialmente, questionando a validade de cláusulas ou revisando parcialmente os termos e condições deste Instrumento de Emissão, desde que tal questionamento não tenha sido elidido no prazo de 10 (dez) dias corridos;

xii) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira que resulte (a) na incapacidade da Emissora e/ou do Fiador de gerir seus negócios, desde que tal desapropriação, confisco ou outra medida afete a capacidade de pagamento, pela Emissora e/ou pelo Fiador, de suas obrigações relativas a este Instrumento de Emissão e/ou (b) na efetiva perda, pela Emissora e/ou pelo Fiador, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial de seus bens ou ativos, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental;

- xiii) inclusão, em acordo societário ou estatuto social da Emissora e/ou do Fiador, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições ou prejuízo à capacidade de pagamento das obrigações financeiras decorrentes deste Instrumento de Emissão;
- xiv) caso os CRI tenham seu registro suspenso perante a B3 e tal suspensão não seja revertida pela Emissora no prazo de até 1 (um) Dia Útil;
- xv) alteração do controle acionário, direto ou indireto da Emissora e/ou do Fiador, conforme aplicável, conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto nos casos em que tenha sido obtida expressa e prévia anuência da Credora, mediante deliberação prévia em Assembleia Especial de Investidores;
- xvi) fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Emissora e/ou do Fiador, conforme aplicável, que implique mudança de controle (conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Emissora na forma prevista no item (xv) desta Cláusula 12.2, exceto (a) no caso de incorporação pela Emissora de qualquer Controlada; (b) no caso de criação de subsidiárias e filial, pela Emissora; (c) tenha sido obtida expressa e prévia anuência do Credor, mediante deliberação prévia em Assembleia Especial de Investidores;
- xvii) descumprimento, pela Emissora e/ou pelo Fiador, da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definida), não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, exceto nos casos em que o referido descumprimento esteja sendo discutido de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- xviii) caso não seja realizada a recomposição do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição em até 3 (três) Dias Úteis contados de notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido;
- xix) não cumprimento da Razão Mínima de Garantia Saldo Devedor Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª, nos termos e prazos de cura para reenquadramento estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e
- xx) atraso no cumprimento financeiro e físico do cronograma de obras maior que 10% (dez inteiros por cento), conforme atestado no Relatório de Medição.

8.1.4 Caso, na Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula 8.1.3 acima, os Titulares dos CRI representando no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, deliberem pela declaração do Vencimento Antecipado dos Direitos Creditórios Imobiliários, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, com referidos recursos recebidos da Devedora. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, a não instalação da Assembleia Especial de Investidores, a não manifestação dos Titulares dos CRI ou ausência do quórum necessário para deliberação, a Emissora **não** deverá declarar o Vencimento Antecipado dos Direitos Creditórios Imobiliários.

8.1.5 O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI será realizado por meio do pagamento dos valores

devidos aos Titulares dos CRI, correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração calculada no Período de Capitalização respectivo, de Encargos Moratórios e prêmio, se aplicável, por meio de procedimento adotado pela B3. A B3 deve ser comunicada com 3 (três) dias úteis de antecedência da data do resgate, desta forma a emissora poderá efetuar o pagamento em até 1 (um) Dia Útil da data de recebimento dos valores devidos pela Devedora, em virtude Vencimento Antecipado dos Direitos Creditórios Imobiliários .

8.1.6 No prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da ciência pela Emissora da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado Automático que ensejou o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou da Assembleia Especial de Investidores que deliberar pelo Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme o caso, a Emissora notificará o Agente Fiduciário e a B3, com relação ao Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, informando: (i) o valor do Resgate Antecipado; (ii) a data prevista para realização do pagamento pela Devedora, e, conseqüentemente, pela Emissora; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares dos CRI.

8.1.7 Caso a Emissora deixe de efetivar o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, em razão do inadimplemento da Devedora, sem prejuízo da imediata excussão das Garantias, sobre valor do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI incidirão Encargos Moratórios, enquanto perdurar a mora da efetivação do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

8.1.8 O acompanhamento dos Eventos de Vencimento Antecipado dos Direitos Creditórios Imobiliários que não estiverem diretamente vinculados ao adimplemento das obrigações de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, será realizado pela Emissora.

8.1.9 Na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório, os Titulares de CRI terão o direito de partilhar o lastro na proporção dos valores previstos para Amortização ou Resgate da respectiva série e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI de uma mesma série e respeitada a subordinação da 5ª Série de CRI às demais séries.

8.2 Amortização Extraordinária Compulsória: A partir de maio de 2023, em cada Data de Verificação, a Emissora apurará o excedente de recursos recebidos na Conta do Patrimônio Separado do mês anterior da Data de Verificação, excetuados os recursos oriundos dos Empreendimentos Adicionais conforme Cláusula 5.39.5 deste Termo de Securitização, (“Valor de Amortização Extraordinária Compulsória”) os quais serão utilizados pela Emissora, na forma da Cascata de Pagamentos prevista na Clausula 9.1 do Termo de Securitização, para a amortização extraordinária compulsória de forma proporcional entre todas as séries de CRI, na Data de Pagamento da Remuneração mais próxima, proporcionalmente ao saldo da respectiva série com relação ao saldo devedor dos CRI na data do evento (“Amortização Extraordinária Compulsória”)

8.3. Comunicação: A Emissora deverá comunicar aos Titulares de CRI, ao Agente Fiduciário, à Instituição Custodiante, ao Escriturador e à B3 quanto à realização de Amortização Extraordinária Facultativa ou Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, conforme o caso, de forma parcial, proporcionalmente entre todas as séries, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data

estipulada para o pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa ou Amortização Extraordinária Compulsória, conforme o caso, informando: (i) o percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI que será objeto de Amortização Extraordinária Facultativa ou Amortização Extraordinária Compulsória; e (ii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares de CRI. O pagamento dos CRI amortizados ou resgatados será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3 e, nas demais hipóteses, por meio do Banco Liquidante.

9. ORDEM DE PAGAMENTOS

9.1. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito do Instrumento de Emissão e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior (“Cascata de Pagamentos”):

- (i) Despesas e Despesas Extraordinárias do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- (ii) Recomposição do valor de constituição do Fundo de Despesas, se for o caso;
- (iii) Encargos Moratórios, caso existentes;
- (iv) Remuneração vencida e não paga;
- (v) Remuneração do período;
- (vi) Amortização Programada;
- (vii) Recomposição do valor do Fundo de Reserva, se for o caso;
- (viii) Amortização Extraordinária dos CRI da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries, para reenquadramento da Razão Mínima de Garantia Saldo Devedor 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries, conforme previsto na cláusula 5.39.5, se aplicável;
- (ix) Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, conforme previsto na cláusula 8.2., se aplicável;
- (x) Liberação para a Conta de Livre Movimentação da Devedora.

9.1.1. Sem prejuízo do acima disposto, os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos vigente à época, acrescidos da respectiva remuneração.

9.2. Quaisquer transferências realizadas pela Emissora aos Titulares dos CRI serão realizadas líquidas de tributos, ressalvado o direito da Emissora aos benefícios fiscais decorrentes do pagamento de referidos tributos.

9.3. Após o cumprimento integral da Ordem de Pagamento prevista no item 9.1 acima, incluindo, ainda, quaisquer multas, encargos ou penalidades decorrentes, se houver recursos livres no Patrimônio Separado, integrando o conceito de direitos creditórios imobiliários, esses serão integralmente de titularidade da Emissora.

10.1 FUNDO DE DESPESAS, FUNDO DE RESERVA E FUNDO DE OBRAS

10.1.1 Deverá ser retido na Conta do Patrimônio Separado o montante equivalente ao necessário para constituir ou recompor, na Primeira Data de Integralização de cada uma das séries, conforme aplicável, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras.

10.1.2 Caso os valores depositados disponíveis na Conta do Patrimônio Separado não sejam suficientes para a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas e/ou do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Devedora e/ou o Fiador estarão obrigados a recompor o Fundo de Despesas e/ou o Fundo de Reserva no montante mínimo necessário para que o valor do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva seja observado, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição em até 3 (três) Dias Úteis, mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado.

10.1.3 Se, por qualquer motivo, a Devedora deixar de realizar a transferência de recursos à Emissora para recomposição do Fundo de Despesas, será facultada à Emissora a convocação de Assembleia de Titulares de CRI para deliberar acerca do pagamento das Despesas, sendo que a Emissora ficará dispensada de tomar quaisquer providências referentes ao pagamento das Despesas caso os Titulares de CRI não cheguem a um consenso acerca da recomposição do Fundo de Despesas.

10.1.4 A Emissora apurará o saldo do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva nas Datas de Verificação, transferirá os recursos que estiverem disponíveis no Patrimônio Separado para recomposição do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva, conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos.

10.1.5 No curso ordinário da Emissão, a Emissora manterá o montante que compõe o Fundo de Despesas depositado na Conta do Patrimônio Separado podendo estar aplicado em Investimentos Permitidos, recompondo o Fundo de Despesas sempre que ocorrer a sua utilização, observada a ordem de pagamentos da Cláusula 9, acima.

10.1.6 Caso, quando da quitação integral de todas as obrigações existentes no âmbito dos CRI e após a quitação de todas as Despesas incorridas e liquidação do Patrimônio Separado, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas e/ou no Fundo de Reserva, a Emissora deverá transferir o montante excedente para a Conta de Livre Movimentação da Devedora, em até 03 (três) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação expedido pelo Agente Fiduciário atestando a referida quitação.

10.1.7 Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o reembolso de custos e/ou despesas incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras dos Empreendimentos.

10.1.8 Os recursos objeto do Fundo de Obras somente serão liberados à Conta de Livre Movimentação, conforme Cláusula 10.1.9 abaixo, mediante apresentação mensal pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora do relatório de medição de obra elaborado pela empresa de engenharia independente, contratada pela Securitizadora, às expensas do Patrimônio Separado (“Empresa de Engenharia Independente” e “Relatório de Medição”) elaborado pela Empresa de Engenharia Independente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a solicitação encaminhada à Securitizadora, por correio eletrônico (e-mail), contendo o respectivo Relatório de Medição que ateste o cumprimento financeiro e físico do Cronograma de Obras, desde que (i) o referido Relatório de Medição não apresente atraso no cumprimento financeiro e físico do cronograma de obras maior que 5% (cinco inteiros por cento); (ii) esteja sendo observada a Razão Mínima de Garantia Saldo Devedor Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª; (iii) a Devedora e o Fiador estejam adimplentes com o cumprimento das Obrigações Garantidas. Após a emissão do Termo de Verificação de Obra, eventual valor excedente, objeto do Fundo de Obras, será utilizado na forma da Cascata de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização.

10.1.8.1 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.1.8 acima, a Devedora poderá solicitar adiantamentos para aquisição de serviços e materiais para entrega futura, desde que tais serviços e materiais apresentem descontos ou oportunidades de compra relevantes, a exclusivo critério da Securitizadora, e, ainda, apresente à Securitizadora e à Empresa de Engenharia Independente: (i) a descrição dos materiais e/ou serviços a serem pagos com tais recursos, (ii) as notas fiscais respectivas e (iii) o contrato de aquisição de tais materiais e/ou serviços (“Adiantamentos”).

10.1.8.2 Os Adiantamentos previstos acima deverão ser solicitados mediante envio pela Devedora dos itens (i) a (iii) descritos acima com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data de vistoria mensal (a ser realizada pela Empresa de Engenharia Independente), e deverão observar o limite máximo mensal total de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) e de 10 (dez) notas fiscais, bem como o limite máximo do item do orçamento apresentado inicialmente. A liberação do recurso de Adiantamento pela Securitizadora ficará sujeita a (a) aprovação pela Empresa de Engenharia Independente com a devida inclusão do valor a ser adiantado no Relatório de Medição, (b) disponibilidade de recursos no Fundo de Obra, e (c) ciência e aprovação da Securitizadora. Os Adiantamentos em valor superior ao limite máximo mensal previsto nesta Cláusula, dependerão de aprovação prévia dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

10.1.8.3 O valor dos Adiantamentos será deduzido do Fundo de Obras a partir da data em que for liberado à Devedora, deixando de estar disponíveis para novos desembolsos do Fundo de Obras, independentemente de eventuais perecimentos, inocuidades, extravios, inadequações ou qualquer outro motivo que impeça a utilização dos materiais e/ou serviços adquiridos com recursos do Adiantamento na obra dos Empreendimentos.

10.1.8.4 Os pagamentos dos serviços e materiais a serem adquiridos com os recursos dos Adiantamentos serão realizados diretamente pela Devedora e os respectivos comprovantes deverão ser entregues à Securitizadora, com cópia à Empresa de Engenharia Independente, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tais pagamentos tiverem sido realizados. Caso os recursos do Adiantamento não sejam utilizados pela Devedora em até 7 (sete) Dias Úteis, os recursos devem ser transferidos pela Devedora à Conta do Patrimônio Separado para voltarem a compor o Fundo de Obra.

10.1.9 O valor dos recursos do Fundo de Obras a ser liberado à Devedora estará limitado ao valor efetivamente desembolsado no desenvolvimento dos Empreendimentos mediante a apresentação de notas fiscais pela Devedora e conforme a confirmação do desenvolvimento físico das obras apontado no respectivo Relatório de Medição. Dessa forma, a liberação de recursos somente ocorrerá mediante a comprovação do desembolso financeiro pela Devedora e apuração da correspondente medição física realizada pela Empresa de Engenharia Independente.

10.1.10 A qualquer tempo e a exclusivo critério da Securitizadora, a Empresa de Engenharia Independente contratada poderá ser substituída por outras empresas especializadas, de escolha da Securitizadora, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando-se atraso na liberação dos recursos e andamento das obras.

10.1.11 A Securitizadora poderá solicitar à Devedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Securitizadora, obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

10.1.12 A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal fiscalização restrita ao envio dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.

10.1.13. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Empresa de Engenharia Independente a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras dos Empreendimentos no Relatório de Medição.

11. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Nos termos previstos no artigo 24º da MP nº 1.103/22, será instituído Regime Fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, as CCI, e a Conta do Patrimônio Separado e sobre qualquer valor que venha a ser depositado na Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

11.2. Nos termos dos artigos 24º a 31 da MP nº 1.103/22, a Emissora institui o Regime Fiduciário para constituição do Patrimônio Separado sobre:

- (i) os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI;

- (ii) o Fundo de Despesas;
- (iii) o Fundo de Reserva;
- (iv) o Fundo de Obras;
- (v) Investimentos Permitidos;
- (vi) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado;
- (vii) dos recursos do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva, enquanto não investidos em Investimentos Permitidos;
- (viii) dos valores referentes à integralização dos CRI; e
- (ix) 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. 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 1.103/22; 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.

11.4. 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.

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

11.4.2. 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.

11.4.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à companhia Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma da cláusula 14.2 deste Termo de Securitização, instalada conforme cláusula 14.6

deste Termo de Securitização bem como as deliberações ocorrerão na forma da cláusula 14.9 deste Termo de Securitização. Adicionalmente, deverão ser observados os §§ 5º e 6º do artigo 29 da MP nº 1.103/22.

11.5. 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.

11.6. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos, da MP nº 1.103/22, 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.

Administração do Patrimônio Separado

11.7. Observado o disposto na cláusula 15, abaixo, a Emissora, em conformidade com a MP nº 1.103/22: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, que será encerrado em 31 de março de cada ano.

11.7.1. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar ou por administração temerária, ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

11.7.2. Em contrapartida ao desempenho das atividades ora previstas, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Emissora previstas neste Termo de Securitização, a Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração.

11.7.3. A Taxa de Administração será custeada pela Emissora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas.

11.7.4. A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Emissora, sendo que nesta previsão não estão incluídos atos e acontecimentos oriundos a esta Emissão e à outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, conforme venha a ser exigido por força da previsão estabelecida no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, obrigando-se inclusive a: (i) solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o

caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou (ii) ressarcir o Patrimônio Separado de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado por força de tais contingências, mantendo, assim, o fluxo do CRI inalterado.

11.7.5. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Oferta dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário dos CRI. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um evento de resgate estiver em curso, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, serem reembolsados pela Devedora após a realização do Patrimônio Separado, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias eventualmente constituídas para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento da Amortização e Remuneração dos CRI.

11.7.6. A Taxa de Administração será acrescida dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Operação e nos Documentos Comprobatórios, a Emissora, neste ato declara e garante que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, da Emissão 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) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas no presente Termo de Securitização não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de

seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emissora e que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional ou já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos do presente Termo de Securitização ou para realização da Emissão;

(vi) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;

(vii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(viii) cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios em todos os seus aspectos relevantes;

(ix) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora estejam sempre devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;

(x) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativas ou judicial;

(xi) os documentos e informações fornecidos no âmbito da Emissão são corretos, verdadeiros, completos e precisos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora, tendo sido disponibilizadas informações sobre as transações relevantes da Emissora, bem como sobre os direitos e obrigações materialmente relevantes delas decorrentes;

(xii) verificará, no limite das informações prestadas pela Devedora, a existência do lastro dos CRI, nos exatos valores e nas condições descritas no Instrumento de Emissão vinculados à presente Emissão;

(xiii) é e será a única e legítima titular do lastro dos CRI;

(xiv) no seu melhor conhecimento, o lastro dos CRI encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização, 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;

(xv) não omitiu nem omitirá 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;

(xvi) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei 7.492, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei 9.613;

(xvii) cumpre, bem como faz com que suas Controladas cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém condutas internas que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xviii) não tem conhecimento de existência de procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(xix) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;

(xx) Diligenciou para que a Devedora contratasse laudo de avaliação sobre Imóveis em garantia vinculado à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado fisicamente ou eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;

(xxi) Assegurará a existência e a validade das garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(xxii) Assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;

(xxiii) diligenciou para que o investidor declarasse que não há conflito de interesses para tomada de decisão de investimento pelos investidores dos CRI;

(xxiv) assegurará a existência e a integridade dos direitos creditórios imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

(xxv) assegurará que os direitos creditórios imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e

(xxvi) assegurará que os direitos incidentes sobre os direitos creditórios imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

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

(i) utilizar os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários, se for o caso, para o pagamento dos custos de administração e obrigações, inclusive as fiscais do Patrimônio Separado e dos valores devidos aos titulares de CRI;

(ii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(iii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(iv) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

(a) dentro de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, auditados por auditor registrado na CVM, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(b) anualmente, até o último dia de março de cada ano, Imposto de Renda do Fornecedor, para fins de aferimento da suficiência da Fiança frente aos Direitos Creditórios Imobiliários

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, contados de solicitação recebida do Agente Fiduciário, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;

(d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem

como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(e) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 358, e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI;

(f) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa, relacionada a ou que possa de qualquer forma impactar os CRI, recebida pela Emissora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;

(g) informar e enviar o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Artigo 15 da Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possam ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores; e

(h) Nos da Resolução CVM 60, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

(v) fornecer aos Titulares dos CRI, sempre que solicitado, os seguintes documentos e informações:

a) o relatório mensal elaborado pelo Servicer, nos termos do Contrato de Servicer, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI à Securitizadora;

b) As demonstrações financeiras e/ou as declarações de imposto de renda, conforme aplicável, da Devedora e do Fiador, se existentes, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI à Securitizadora;

c) Qualquer solicitação ou notificação enviada pela Devedora e/ou pelo Fiador relacionada a qualquer Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação enviada pelos Titulares dos CRI à Securitizadora;

- d) Os relatórios de medição de obra mensais já emitidos em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI nesse sentido; e
- e) Qualquer informação relacionada aos créditos, ao lastro, às Garantias dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI nesse sentido, sendo certo, no entanto, que a Securitizadora somente será obrigada a disponibilizar informações que estiverem em seu poder.
- (vi) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM;
- (viii) observar as disposições da Instrução CVM 358, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (ix) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM 358;
- (x) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (xi) 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;
- (xii) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, inclusive a ocorrência de qualquer evento de resgate do Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários;
- (xiii) efetuar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
- (a) publicação ou divulgação, conforme o caso, de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei, envio de comunicações e notificações;
- (b) extração de certidões, despesas cartorárias e envio de tais documentos, fotocópias, digitalizações;

(c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e

(d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável, assessoria legal, honorários advocatícios;

(xiv) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;

(xv) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;

(xvi) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xvii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xviii) comunicar, em 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável de qualquer pessoa ativa e proba, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xix) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xx) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xxi) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal;

(xxii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos titulares de CRI;

(xxiii) fornecer aos titulares dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, informações relativas aos Direitos Creditórios Imobiliários;

(xxiv) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos titulares dos CRI por meio de Assembleia Especial de Investidores ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento, observado o disposto na cláusula 13.9 abaixo, em relação ao Agente Fiduciário. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;

(xxv) informar e enviar declaração anual, o organograma societário, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possam ser por ele obtidos de forma independente, 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 deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. A declaração anual, assinada pelo (s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, deverá atestar que (a) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; (b) a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social;

(xxvi) calcular diariamente o valor unitário dos CRI;

(xxvii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxviii) observar a legislação ambiental e trabalhista vigentes, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive, mas não limitado, ao que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil, conforme verificado (a) por decisão administrativa não passível de recurso ou existência de sentença transitada em julgado contra a Emissora em razão de tal inobservância ou incentivo; ou (b) pela inclusão da Emissora em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental;

(xxix) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados em (a) qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiras pessoas relacionadas; (b) pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e (c) qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos das Leis Anticorrupção; e

(xxx) observar, cumprir e/ou fazer cumprir, por si, por suas coligadas e seus representantes toda e qualquer Lei Anticorrupção, bem como abster-se de praticar quaisquer Condutas Indevidas, devendo (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; (d) adotar programa de integridade, nos termos do Decreto 8.420; e (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis ao Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências, conforme previsto no Termo de Securitização.

12.3. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória a elaboração mensal de um relatório mensal, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

12.4. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos investidores, devendo, portanto, comunicar o Agente Fiduciário e os investidores, em até 2 (dois) Dias Úteis, caso qualquer das declarações se tornem inverídicas, imprecisas ou incorretas.

12.5. É vedado a Emissora, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM 60:

(i) adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida originados ou emitidos, direta ou indiretamente, por partes a ela relacionadas, com o propósito de lastrear suas emissões, salvo quando: (a) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a investidores qualificados; (b) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a sociedades que integram o grupo econômico da companhia securitizadora; (c) as partes relacionadas sejam instituições financeiras e a cessão observar os normativos do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil; (d) houver a prática de *warehousing*; e (e) houver gestão da inadimplência da carteira de direitos creditórios do patrimônio separado por meio de operação de cessão a partes relacionadas de direitos creditórios inadimplidos em troca de novos direitos creditórios aderentes aos critérios de elegibilidade e demais termos e condições estabelecidos no instrumento de emissão, desde que a operação seja necessária para que os investidores recebam a remuneração prevista no instrumento de emissão;

(ii) prestar garantias em benefício próprio ou de outro patrimônio separado, utilizando os bens ou direitos sob regime fiduciário;

- (iii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente ou de pagamento não vinculada à emissão, sem prejuízo do disposto no art. 37 da Resolução CVM 60;
- (iv) adiantar rendas futuras aos investidores, sem prejuízo da possibilidade de resgate antecipado, amortização extraordinária, ou outra forma de liquidação adiantada, desde que prevista no instrumento de emissão ou aprovada em assembleia especial de investidores;
- (v) aplicar no exterior os recursos captados com a emissão;
- (vi) contrair ou efetuar empréstimos em nome dos patrimônios separados que administre; e
- (vii) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos titulares dos títulos de securitização por ela emitidos.

12.6. A Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE, deve cancelar o registro de companhia securitizadora, nas seguintes hipóteses:

- (i) extinção da Emissora;
- (ii) suspensão do registro de companhia securitizadora da Emissora por período superior a 12 (doze) meses;
- (iii) se, em razão de fato superveniente devidamente comprovado, ficar evidenciado que a Emissão não mais atende a qualquer dos requisitos e condições, estabelecidos na norma vigente, para a obtenção do registro de companhia securitizadora; ou
- (iv) se constatada a falsidade dos documentos ou de declarações apresentadas pela Emissora para obtenção do registro de companhia securitizadora.

12.6.1. O cancelamento de registro de companhia securitizadora da Emissora equiparar-se-á a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no art. 30 da MP nº 1.103/22.

13. AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da MP nº 1.103/22 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

13.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;

- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, conforme posteriormente alterada, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17 e disposta na declaração constante do Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (vii) assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os titulares de CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de emissão da Emissora, sociedade coligada, Controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (viii) o Agente Fiduciário presta serviços de agente fiduciário nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis de agronegócios da Emissora listadas no Anexo VI a este Termo de Securitização;
- (ix) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Adicionalmente, com base no valor demonstrados pelas partes dos contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, da Alienação Fiduciária de Quotas poderão ser suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.
- (x) observa e observará, no exercício de sua função e na qualidade de agente fiduciário, todos os deveres previstos no artigo 11 da Resolução CVM nº 17; e
- (xi) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

13.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a Data de

Vencimento; ou (ii) enquanto a Emissora não quitar suas obrigações perante os titulares de CRI; ou (iii) sua efetiva substituição pela Assembleia Especial de Investidores, conforme aplicável.

13.4. Constituem deveres do Agente Fiduciário, dentre aqueles estabelecidos na Resolução CVM nº 17:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (iii) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado;
- (iv) promover, na forma prevista na cláusula 15 abaixo, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Especial de Investidores;
- (v) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (vi) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (vii) acompanhar a observância e periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM nº 17, sobre omissões ou inconsistências constantes de tais informações;
- (viii) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Investidores, observados os procedimentos descritos no presente Termo de Securitização;
- (ix) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (x) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas que preveem obrigações de fazer ou de não fazer;
- (xi) comunicar os Titulares de CRI, de qualquer inadimplemento pela Emissora de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a eventuais garantias e as cláusulas contratuais destinadas a proteger os interesses 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 a contar da data de ciência pelo Agente Fiduciário;

(xii) elaborar e disponibilizar aos titulares de CRI, em até 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante tal exercício em relação aos CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM nº 17;

(xiii) acompanhar a prestação de informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório de que trata o item (xiii) acima, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(xiv) opinar sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificação das condições dos CRI;

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

(xvi) adotar todas as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos créditos dos Titulares de CRI, bem como a realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(xvii) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das demais informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(xviii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;

(xix) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus respectivos aditamentos sejam registrados junto aos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(xx) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seu endereço, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;

(xxi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protestos, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe o bem dado em garantia, caso aplicável, ou a sede ou domicílio da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso;

(xxii) fornecer nos termos do §1º do artigo 31 da MP 1.103/2022 à companhia Securitizadora, no prazo de três dias úteis, contado da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 17 da MP 1.103/2022.

13.5. Serão devidos ao Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas da Devedora, honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste

instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI; e (ii) parcelas mensais no valor de R\$ 1.250,00 (mil e duzentos e cinquenta reais), cujo valor anual será de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) acima será devido pelo Emissor e/ou Devedora a título de “abort fee” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

13.6. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

13.7. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

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

13.9. As parcelas citadas nos itens acima e na cláusula 13.13, 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.

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

13.11. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela

Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) 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 e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

13.12. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.13. 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 nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

13.14. 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, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

13.15. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv)

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”.

13.16. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Especial de Investidores, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

13.16.1. A Assembleia Especial de Investidores a que se refere a cláusula anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes deste termo final do prazo referido na cláusula 13.8, acima, caberá à Emissora efetuar-la.

13.16.2. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e deverá ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis a contar do registro de tal aditamento junto ao Custodiante.

13.16.3. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Especial de Investidores convocada na forma prevista pela cláusula 14, abaixo.

13.16.4. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

13.16.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

13.17. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista no presente Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos titulares de CRI, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17e do artigo 28, inciso II da MP nº 1.103/22.

13.18. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado.

13.19. Fica vedado ao Custodiante e ao Agente Fiduciário, bem como a partes a eles relacionadas, ceder ou originar, direta ou indiretamente, direitos creditórios para os certificados nos quais atuem.

13.20. O Agente Fiduciário não 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 por estes. 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 nº 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

13.21. 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.

13.22. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criem responsabilidade para os Titulares do 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 do CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, sendo certo que o Agente Fiduciário se responsabilizará por qualquer ato ou manifestação tomada e que não tenha sido aprovada pelos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

13.23. Caso a Emissora tenha o seu registro de companhia securitizadora suspenso, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial de Investidores em até 15 (quinze) dias, a qual deverá ser realizada em até 20 (vinte) dias da data da convocação, com o objetivo de deliberar sobre a transferência do Patrimônio Separado ou a sua manutenção na Emissora.

14. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

14.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto nesta cláusula.

14.2. A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pela Devedora, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, mediante publicação de edital em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e com antecedência mínima de 8 (oito) dias, em segunda convocação.

14.2.1. A convocação da Assembleia Especial de Investidores por solicitação dos Titulares de CRI, deve: (i) ser dirigida à Emissora ou ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Especial de Investidores às expensas

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

14.2.2. A Emissora ou o Agente Fiduciário devem disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Especial de Investidores.

14.3. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia Especial de Investidores à qual comparecerem todos os Titulares de CRI.

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

14.5. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na MP nº 1.103/22 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores.

14.6. Sem prejuízo do disposto na cláusula 15.2 abaixo, a Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á com presença de qualquer número de Titulares de CRI presentes.

14.7. A Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar das Assembleias Especiais de Investidores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.8. Não podem votar na Assembleia Especial de Investidores e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; e (ii) os Prestadores de Serviços da Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a convocou (i) ao representante da Emissora; (ii) ao Titular de CRI eleito pelos demais; ou (iii) àquele que for designado pela CVM.

14.9. As deliberações em Assembleias Especiais de Investidores, com exceção às disposições específicas contidas nas demais cláusulas, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem a 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação, em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI presentes em segunda convocação.

14.9.1. As deliberações em Assembleias Especiais de Investidores que impliquem: (i) a alteração da Remuneração ou Amortização, ou de suas datas de pagamento, bem como dos Encargos Moratórios; (ii)

a alteração da Data de Vencimento; (iii) as alterações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, nos Eventos de Vencimento Antecipado ou do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou, inclusive, no caso de renúncia ou perdão temporário; (iv) as alterações na presente cláusula 14, dependerão de aprovação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos votos favoráveis de titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia em primeira ou em segunda convocação.

14.9.2. Os Documentos da Operação poderão ser alterados e aditados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial de Investidores ou de consulta aos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente (i) da necessidade de atendimento de exigências da B3 ou da CVM, ou em consequência de normas legais regulamentares; (ii) 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 o Debenturista; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização dos CRI; (iv) decorrer da correção de erros formais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos do Instrumento de Emissão e, por consequência, nos CRI; ou (v) alterações cujas autorizações já estejam previstas nos documentos da operação.

14.10. As deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Investidores, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Investidores ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Investidores.

14.11. As atas lavradas das assembleias gerais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, e publicada nos jornais em que a Emissora divulga suas informações societárias, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a assembleia deliberar em sentido diverso. Nesta hipótese os custos com a publicação das atas em jornais de grande circulação serão arcados pelo Patrimônio Separado.

14.11.1 Observado o quórum descrito na cláusula 14.10 acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos certificados de recebíveis imobiliários dos investidores dissidentes.

14.11.2. A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias Especiais de Investidores poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na regulamentação aplicável.

15. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência da ocorrência do evento, uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência da Emissora não elidido e/ou contestado, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de aut falência pela Emissora; e
- (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 e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado da data em que a obrigação era devida;

15.2. A Assembleia Especial de Investidores mencionada na cláusula 15.1, acima, instalar-se á, com presença de qualquer número de Titulares de CRI presentes, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos Titulares de CRI em Circulação.

15.3. A Assembleia Especial de Investidores tratada acima será convocada mediante publicação de edital em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, uma única vez, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação, 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 Titulares de CRI. Caso não haja quórum suficiente para: (i) instalar a Assembleia Especial de Investidores em primeira ou segunda convocações ou, ainda que instalada; (ii) deliberar a matéria, o Agente Fiduciário ou a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado, deverá liquidar o Patrimônio Separado.

15.4. Em referida Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

15.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na Assembleia Especial de Investidores prevista na cláusula 15.4, acima, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

15.5.1. Na hipótese dos Titulares de CRI decidirem pela liquidação do Patrimônio Separado, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora: (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Direitos Creditórios 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, em dação em pagamento, os créditos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI.

15.6. A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora no âmbito da emissão dos CRI.

15.7. Os Titulares dos CRI têm ciência de que, no caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial de Investidores; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens inerentes ao Patrimônio Separado; e (iii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora e o Agente Fiduciário, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

15.8. No caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

16. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

16.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês, atualizados anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no até o 5º Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

16.1.1. A remuneração definida no item 16.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

16.1.2. Os valores referidos no item 16.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido

na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

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

f) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Direitos Creditórios Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de direitos creditórios imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;

g) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente do Patrimônio Separado, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Direitos Creditórios Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;

h) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;

i) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Direitos Creditórios Imobiliários e a Garantia;

j) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; (ii) sejam de responsabilidade da Devedora;

k) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente do Patrimônio Separado e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Direitos Creditórios Imobiliários e do Patrimônio Separado; e

g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

16.3.Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da MP nº 1.103/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 11.1. e 11.2. acima, tais despesas serão

suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora parte obrigada por tais pagamentos.

16.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 16.1., 16.2. e 16.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 16.1. acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, quando houver insuficiência do Patrimônio Separado, sem a devida recomposição pela Devedora; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

16.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

16.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 16.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Direitos Creditórios Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

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

16.5.1 Será devida, pela Devedora, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI, exceto em caso de aditivos contratuais necessários ao cumprimento de exigências dos cartórios de registro de imóveis e/ou de títulos e documentos, competentes. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA/IBGE. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$20.000,00 (vinte mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

17. COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

17.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Tabapuã, 1.123 – 21º andar

São Paulo – SP

CEP 04533-004

At.: Depto. Gestão e Depto. Jurídico

Tel.: (11) 3320-7474

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

Para o Agente Fiduciário:

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

Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi

São Paulo – SP

CEP 04534-004

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

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: gerl.agente@oliveiratrust.com.braf; controles@oliveiratrust.com.br;

af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

17.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado. A Parte que enviar a comunicação, aviso ou notificação, conforme estabelecido nesta cláusula, não será responsável por eventual prejuízo, em virtude de mudança de endereço que não seja comunicada para as demais Partes, nos termos desta cláusula.

17.2. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI deverão ser veiculados, na forma de comunicado, no jornal “O Dia” e/ou “Valor Econômico – Portal de Notícias On line”, bem como na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.virgo.inc>) (“Avisos aos Titulares dos CRI”), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, na MP nº 1.103/22, na Resolução CVM 60 (quando esta entrar em vigor) ou, ainda, as demais legislações em vigor, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, caso não haja quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação..

17.3. A partir da entrada em vigor 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 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>), na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

17.4. A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações das Assembleias Gerais em jornal acima previstas caso (i) notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou (ii) (a) encaminhe a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação e (b) disponibilize na mesma data na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.virgo.inc>) o referido edital de convocação, conforme a MP nº 1.103/22, a Resolução CVM 60 (quando esta entrar em vigor) ou, ainda, a demais legislações em vigor e envie na mesma data ao Agente Fiduciário. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

17.5. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da própria Emissora, mediante publicação na imprensa ou conforme autorizado pela Instrução CVM 547, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo, bem como aditará o presente instrumento para fins de atualização sem necessidade de Assembleia Especial de Investidores.

18. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

18.1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas nesta cláusula 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 operações com CRI.

18.2. Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:

18.2.1. Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os Investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate/recebimento dos recursos.

18.2.2. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

18.2.3. Os Investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1585/2015).

18.2.4. Os Investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981, na redação dada pela Lei nº 9.065).

18.2.5. O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

18.2.6. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00

(duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

18.2.7. As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16- A, §1º, da Lei nº 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065 e artigo 5º da Lei nº 11.053). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

18.2.8. Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o Brasil de acordo com as normas e condições da Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981, artigo 11 da Lei nº 9.249, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189- 49).

18.2.9. Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações,

operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249).

18.2.10. É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós- fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré- pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e § 1º- B, da Lei nº 12.431).

18.2.11. A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

18.2.12. Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

18.2.13. O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49, artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, artigo 1º, Lei nº 12.431 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013, conforme alterada). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de

valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

18.2.14. É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto- Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981).

18.2.15. No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431 e artigo 17, Lei nº 12.844). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431 os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

18.3. IOF:

18.3.1. Imposto sobre operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306/2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

18.3.2. Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15- B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306/07). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

18.4. Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS:

18.4.1. As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não- cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

18.4.2. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não- operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

18.4.3. Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não- financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não- cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

18.4.4. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

19. FATORES DE RISCO

19.1. Os fatores de risco da presente Emissão encontram-se devidamente descritos no Anexo XII do presente Termo.

20. DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização e seus anexos: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo.

20.2. A tolerância e as concessões recíprocas: (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

20.3. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários, a qualquer título, a cumpri-lo em todos os seus termos.

20.4. Sem prejuízo do disposto na cláusula 14.13 acima, todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) por Assembleia Especial de Investidores, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; e (ii) pela Emissora, exceto pelas hipóteses previstas na cláusula 14.10.2 acima

20.5. É vedada a promessa ou a cessão, por qualquer das Partes, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte.

20.6. Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

20.7. Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

20.8. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

20.9. As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

20.10. Registro e Averbação deste Termo: O Termo será entregue ao Custodiante, nos termos do artigo 23 da Lei 10.931.

20.11. Boa Fé: As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Termo foi celebrado respeitando-se os princípios de propriedade e de boa fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das partes e em perfeita relação de equidade.

20.12. Este Termo deverá ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação em virtude de se tratar de operação estruturada de captação de recursos em que se insere, a qual corresponde à securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, oriundos do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária, por meio de sua vinculação aos CRI emitidos nos termos da MP nº 1.103/22 e do presente Termo.

20.13. Em caso de conflito entre as normas deste Termo e as dos demais Documentos da Operação, prevalecerão as normas constantes deste Termo, exceto pelo que for regulado especificamente em outros Documentos da Operação.

20.14. Proteção de Dados: A Emitente e os Avalistas consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora

estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

20.15. Assinatura Eletrônica: As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Termo de Securitização e de quaisquer aditivos à presente, mediante assinatura na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Contrato tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

21. LEI APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO

21.1. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação ao Termo de Securitização, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas Partes, mesmo após o término ou a extinção deste Termo de Securitização por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que o Termo de Securitização, no todo ou em Parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

21.2. As Partes comprometem-se a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

21.3. A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas e processuais da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

21.4. As Partes elegem o Foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

E, por estarem assim, justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário assinam este Termo de Securitização de forma digital, nos termos da cláusula 20.15 acima, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 3 de maio de 2022

(assinaturas nas páginas seguintes)

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 9ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, devidos por Basesul Empreendimentos Ltda.)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Emissora

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

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

Nome:

RG:

Nome:

CPF:

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

ANEXO I

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 3 de maio de 2022.
--	--

SÉRIE	BASESUL-LCP	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	--------------------	---------------	-----	--------------------	----------

1. EMISSORARazão Social: **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

CNPJ: 08.769.451/0001-08

Endereço: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215

CEP: 04533-004

Cidade: São Paulo

UF: São Paulo

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTERazão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP: 05425-020

Cidade: São Paulo

Estado: SP

3. DEVEDORARazão Social: **BASESUL EMPREENDIMENTOS LTDA.**

CNPJ: 06.227.497/0001-61

Endereço: Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 3.901, 7º andar, sala 73, bloco Torre Comercial.

CEP: 81.280-330

Cidade: Curitiba

UF: Paraná

4. TÍTULO

01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI representa a integralidade dos direitos creditórios imobiliários, de titularidade da Emissora, decorrentes da 1ª série das Notas Comerciais, emitida pela Devedora com fiança prestada pelo Fiador, em 3 de maio de 2022 (“Data de Emissão”), no valor de R\$ 7.850.000,00 (sete milhões oitocentos e cinquenta mil reais), em favor da Emissora, nos termos da Lei Federal nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada (“Notas Comerciais”).

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CCI: R\$ 40.584.000,00 (quarenta milhões quinhentos e oitenta e quatro mil reais), na Data de Emissão.

6. VALOR DA CCI: 7.850.000,00 (sete milhões oitocentos e cinquenta mil reais) na Data de Emissão.

7. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os seguintes empreendimentos imobiliários: (i) situado na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Ildefonso Stockler de França, nº 260, bairro Portão, CEP 81020-040, matriculado no 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná sob a matrícula de nº 72.345; e (ii) situado na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Bororós, nº 1388, CEP 80320-104, matriculado no 6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná sob a matrícula de nº 82.462;

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI

Data de Emissão da CCI:	3 de maio de 2022
Data de Vencimento Final da CCI:	19 de maio de 2025
Prazo Total da CCI:	1.112 (mil cento e doze) dias corridos, contados da Data de Emissão;
Valor de Principal da CCI:	R\$ 7.850.000,00 (sete milhões oitocentos e cinquenta mil reais), na Data de Emissão;
Quantidade de CCI:	01 (uma);
Atualização Monetária:	IPCA;
Juros Remuneratórios:	12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, conforme previsto nas Notas Comerciais.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer obrigação nos termos das Notas Comerciais, sem prejuízo da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios acima, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto nas Notas Comerciais.
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Na periodicidade e datas previstas no Anexo III às Notas Comerciais;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Na periodicidade e datas previstas no Anexo III às Notas Comerciais;

Garantias:	A CCI é emitida sem garantia real imobiliária. As Notas Comerciais, por sua vez, contam com a Fiança prestada pelo Fiador (conforme definidos nas Notas Comerciais), conforme previsto nas Notas Comerciais, a Cessão Fiduciária (conforme definido nas Notas Comerciais), a Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido nas Notas Comerciais) e a Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido nas Notas Comerciais).
Demais Características:	O local, as datas de pagamento e as demais características dos Direitos Creditórios Imobiliários, ora representados pela CCI, estão definidos no Instrumento de Emissão.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 3 de maio de 2022.
--	--

SÉRIE	BASESUL-LCP	NÚMERO	002	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	--------------------	---------------	-----	--------------------	----------

1. EMISSORA		
Razão Social: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO		
CNPJ: 08.769.451/0001-08		
Endereço: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215		
CEP: 04533-004	Cidade: São Paulo	UF: São Paulo

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88		
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros		
CEP: 05425-020	Cidade: São Paulo	Estado: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: BASESUL EMPREENDIMENTOS LTDA.		
CNPJ: 06.227.497/0001-61		
Endereço: Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 3.901, 7º andar, sala 73, bloco Torre Comercial.		
CEP: 81.280-330	Cidade: Curitiba	UF: Paraná

4. TÍTULO

01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI representa a integralidade dos direitos creditórios imobiliários, de titularidade da Emissora, decorrentes da 2ª série das Notas Comerciais, emitida pela Devedora com fiança prestada pelo Fiador, em 3 de maio de 2022 (“Data de Emissão”), no valor de R\$ 7.200.000,00 (sete milhões e duzentos mil reais), em favor da Emissora, nos termos da Lei Federal nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada (“Notas Comerciais”).

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CCI: R\$ 40.584.000,00 (quarenta milhões quinhentos e oitenta e quatro mil reais), na Data de Emissão.

6. VALOR DA CCI: 7.200.000,00 (sete milhões e duzentos mil reais) na Data de Emissão.

7. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os seguintes empreendimentos imobiliários: (i) situado na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Ildefonso Stockler de França, nº 260, bairro Portão, CEP 81020-040, matriculado no 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná sob a matrícula de nº 72.345; e (ii) situado na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Bororós, nº 1388, CEP 80320-104, matriculado no 6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná sob a matrícula de nº 82.462;

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI

Data de Emissão da CCI:	3 de maio de 2022
Data de Vencimento Final da CCI:	19 de maio de 2025
Prazo Total da CCI:	1.112 (mil cento e doze) dias corridos, contados da Data de Emissão;
Valor de Principal da CCI:	R\$ 7.200.000,00 (sete milhões e duzentos mil reais), na Data de Emissão;
Quantidade de CCI:	01 (uma);
Atualização Monetária:	IPCA;
Juros Remuneratórios:	12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, conforme previsto nas Notas Comerciais.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer obrigação nos termos das Notas Comerciais, sem prejuízo da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios acima, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o

	montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto nas Notas Comerciais.
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Na periodicidade e datas previstas no Anexo III às Notas Comerciais;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Na periodicidade e datas previstas no Anexo III às Notas Comerciais;
Garantias:	A CCI é emitida sem garantia real imobiliária. As Notas Comerciais, por sua vez, contam com a Fiança prestada pelo Fiador (conforme definidos nas Notas Comerciais), conforme previsto nas Notas Comerciais, a Cessão Fiduciária (conforme definido nas Notas Comerciais), a Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido nas Notas Comerciais) e a Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido nas Notas Comerciais).
Demais Características:	O local, as datas de pagamento e as demais características dos Direitos Creditórios Imobiliários, ora representados pela CCI, estão definidos no Instrumento de Emissão.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 3 de maio de 2022.
--	--

SÉRIE	BASESUL-LCP	NÚMERO	003	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	--------------------	---------------	-----	--------------------	----------

1. EMISSORA					
Razão Social: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
CNPJ: 08.769.451/0001-08					
Endereço: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215					
CEP: 04533-004		Cidade: São Paulo		UF: São Paulo	

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros					
CEP: 05425-020		Cidade: São Paulo		Estado: SP	

3. DEVEDORA					
Razão Social: BASESUL EMPREENDIMENTOS LTDA.					

CNPJ: 06.227.497/0001-61		
Endereço: Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 3.901, 7º andar, sala 73, bloco Torre Comercial.		
CEP: 81.280-330	Cidade: Curitiba	UF: Paraná

4. TÍTULO

01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI representa a integralidade dos direitos creditórios imobiliários, de titularidade da Emissora, decorrentes da 3ª série das Notas Comerciais, emitida pela Devedora com fiança prestada pelo Fiador, em 3 de maio de 2022 (“Data de Emissão”), no valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), em favor da Emissora, nos termos da Lei Federal nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada (“Notas Comerciais”).

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CCI: R\$ 40.584.000,00 (quarenta milhões quinhentos e oitenta e quatro mil reais), na Data de Emissão.

6. VALOR DA CCI: 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) na Data de Emissão.

7. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os seguintes empreendimentos imobiliários: (i) situado na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Ildefonso Stockler de França, nº 260, bairro Portão, CEP 81020-040, matriculado no 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná sob a matrícula de nº 72.345; e (ii) situado na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Bororós, nº 1388, CEP 80320-104, matriculado no 6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná sob a matrícula de nº 82.462;

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI

Data de Emissão da CCI:	3 de maio de 2022
Data de Vencimento Final da CCI:	19 de maio de 2025
Prazo Total da CCI:	1.112 (mil cento e doze) dias corridos, contados da Data de Emissão;
Valor de Principal da CCI:	R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), na Data de Emissão;
Quantidade de CCI:	01 (uma);
Atualização Monetária:	IPCA;
Juros Remuneratórios:	12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, conforme previsto nas Notas Comerciais.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer obrigação nos termos das Notas Comerciais, sem prejuízo da Atualização Monetária e dos Juros

	Remuneratórios acima, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto nas Notas Comerciais.
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Na periodicidade e datas previstas no Anexo III às Notas Comerciais;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Na periodicidade e datas previstas no Anexo III às Notas Comerciais;
Garantias:	A CCI é emitida sem garantia real imobiliária. As Notas Comerciais, por sua vez, contam com a Fiança prestada pelo Fiador (conforme definidos nas Notas Comerciais), conforme previsto nas Notas Comerciais, a Cessão Fiduciária (conforme definido nas Notas Comerciais), a Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido nas Notas Comerciais) e a Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido nas Notas Comerciais).
Demais Características:	O local, as datas de pagamento e as demais características dos Direitos Creditórios Imobiliários, ora representados pela CCI, estão definidos no Instrumento de Emissão.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 3 de maio de 2022.
--	--

SÉRIE	BASESUL-LCP	NÚMERO	004	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	--------------------	---------------	-----	--------------------	----------

1. EMISSORA		
Razão Social: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO		
CNPJ: 08.769.451/0001-08		
Endereço: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215		
CEP: 04533-004	Cidade: São Paulo	UF: São Paulo

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88		

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros		
CEP: 05425-020	Cidade: São Paulo	Estado: SP

3. DEVEDORARazão Social: **BASESUL EMPREENDIMENTOS LTDA.**

CNPJ: 06.227.497/0001-61

Endereço: Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 3.901, 7º andar, sala 73, bloco Torre Comercial.

CEP: 81.280-330 Cidade: Curitiba UF: Paraná

4. TÍTULO

01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI representa a integralidade dos direitos creditórios imobiliários, de titularidade da Emissora, decorrentes da 3ª série das Notas Comerciais, emitida pela Devedora com fiança prestada pelo Fiador, em 3 de maio de 2022 (“Data de Emissão”), no valor de R\$ 5.167.000,00 (cinco milhões cento e sessenta e sete mil reais), em favor da Emissora, nos termos da Lei Federal nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada (“Notas Comerciais”).

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CCI: R\$ 40.584.000,00 (quarenta milhões quinhentos e oitenta e quatro mil reais), na Data de Emissão.

6. VALOR DA CCI: 5.167.000,00 (cinco milhões cento e sessenta e sete mil reais) na Data de Emissão.

7. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os seguintes empreendimentos imobiliários: (i) situado na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Ildefonso Stockler de França, nº 260, bairro Portão, CEP 81020-040, matriculado no 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná sob a matrícula de nº 72.345; e (ii) situado na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Bororós, nº 1388, CEP 80320-104, matriculado no 6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná sob a matrícula de nº 82.462;

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI

Data de Emissão da CCI:	3 de maio de 2022
Data de Vencimento Final da CCI:	19 de maio de 2025
Prazo Total da CCI:	1.112 (mil cento e doze) dias corridos, contados da Data de Emissão;
Valor de Principal da CCI:	R\$ 5.167.000,00 (cinco milhões cento e sessenta e sete mil reais), na Data de Emissão;
Quantidade de CCI:	01 (uma);

Atualização Monetária:	IPCA;
Juros Remuneratórios:	12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, conforme previsto nas Notas Comerciais.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer obrigação nos termos das Notas Comerciais, sem prejuízo da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios acima, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto nas Notas Comerciais.
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Na periodicidade e datas previstas no Anexo III às Notas Comerciais;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Na periodicidade e datas previstas no Anexo III às Notas Comerciais;
Garantias:	A CCI é emitida sem garantia real imobiliária. As Notas Comerciais, por sua vez, contam com a Fiança prestada pelo Fiador (conforme definidos nas Notas Comerciais), conforme previsto nas Notas Comerciais, a Cessão Fiduciária (conforme definido nas Notas Comerciais), a Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido nas Notas Comerciais) e a Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido nas Notas Comerciais).
Demais Características:	O local, as datas de pagamento e as demais características dos Direitos Creditórios Imobiliários, ora representados pela CCI, estão definidos no Instrumento de Emissão.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 3 de maio de 2022.
--	--

SÉRIE	BASESUL-LCP	NÚMERO	005	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	--------------------	---------------	-----	--------------------	----------

1. EMISSORA
Razão Social: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ: 08.769.451/0001-08		
Endereço: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215		
CEP: 04533-004	Cidade: São Paulo	UF: São Paulo

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88		
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros		
CEP: 05425-020	Cidade: São Paulo	Estado: SP

3. DEVEDORA

Razão Social: BASESUL EMPREENDIMENTOS LTDA.		
CNPJ: 06.227.497/0001-61		
Endereço: Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 3.901, 7º andar, sala 73, bloco Torre Comercial.		
CEP: 81.280-330	Cidade: Curitiba	UF: Paraná

4. TÍTULO

01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI representa a integralidade dos direitos creditórios imobiliários, de titularidade da Emissora, decorrentes da 4ª série das Notas Comerciais, emitida pela Devedora com fiança prestada pelo Fiador, em 3 de maio de 2022 (“Data de Emissão”), no valor de R\$ 16.367.000,00 (dezesesseis milhões trezentos e sessenta e sete mil reais), em favor da Emissora, nos termos da Lei Federal nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada (“Notas Comerciais”).

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CCI: R\$ 40.584.000,00 (quarenta milhões quinhentos e oitenta e quatro mil reais), na Data de Emissão.

6. VALOR DA CCI: 16.367.000,00 (dezesesseis milhões trezentos e sessenta e sete mil reais) na Data de Emissão.

7. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os seguintes empreendimentos imobiliários: (i) situado na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Ildefonso Stockler de França, nº 260, bairro Portão, CEP 81020-040, matriculado no 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná sob a matrícula de nº 72.345; e (ii) situado na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Bororós, nº 1388, CEP 80320-104, matriculado no 6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná sob a matrícula de nº 82.462;

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão da CCI:	3 de maio de 2022
Data de Vencimento Final da CCI:	19 de maio de 2025
Prazo Total da CCI:	1.112 (mil cento e doze) dias corridos, contados da Data de Emissão;
Valor de Principal da CCI:	R\$ 16.367.000,00 (dezesesseis milhões trezentos e sessenta e sete mil reais), na Data de Emissão;
Quantidade de CCI:	01 (uma);
Atualização Monetária:	IPCA;
Juros Remuneratórios:	20,00% (vinte inteiros por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, conforme previsto nas Notas Comerciais.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer obrigação nos termos das Notas Comerciais, sem prejuízo da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios acima, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto nas Notas Comerciais.
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Na periodicidade e datas previstas no Anexo III às Notas Comerciais;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Na periodicidade e datas previstas no Anexo III às Notas Comerciais;
Garantias:	A CCI é emitida sem garantia real imobiliária. As Notas Comerciais, por sua vez, contam com a Fiança prestada pelo Fiador (conforme definidos nas Notas Comerciais), conforme previsto nas Notas Comerciais, a Cessão Fiduciária (conforme definido nas Notas Comerciais), a Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido nas Notas Comerciais) e a Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido nas Notas Comerciais).
Demais Características:	O local, as datas de pagamento e as demais características dos Direitos Creditórios Imobiliários, ora representados pela CCI, estão definidos no Instrumento de Emissão.

ANEXO II

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Emissora**”), para fins de atender o disposto na Resolução CVM 60, na qualidade de Emissora dos certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 9ª Emissão (“**Emissão**”) da Virgo Companhia de Securitização, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de agente fiduciário e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 9ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, devidos por Basesul Empreendimentos Ltda., celebrado nesta data.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 9ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, devidos por Basesul Empreendimentos Ltda.*” (“**Termo de Securitização**”).

São Paulo, 3 de maio de 2022

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

ANEXO III

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”), para fins de atender o disposto na Resolução CVM 60, na qualidade de Agente Fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 9ª Emissão (“Emissão”) da Virgo Companhia de Securitização (“Emissora”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 9ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, devidos por Basesul Empreendimentos Ltda., celebrado nesta data.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 9ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, devidos por Basesul Empreendimentos Ltda.*” (“Termo de Securitização”).

São Paulo, 3 de maio de 2022

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

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

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, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foram emitidas 3 cédulas de crédito imobiliário fracionárias, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei nº 10.931"), conforme alterada, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI assinada digitalmente e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª séries da 9ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 9ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, devidos por Basesul Empreendimentos Ltda., firmado nesta data entre a Emissora e a Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre a CCI e os direitos creditórios imobiliários que ela representa, nos termos da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022. Regime fiduciário este ora registrado nesta Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrados e custodiadas nesta Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931.

São Paulo, 3 de maio de 2022

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO V

EMPREENDIMENTOS

IMÓVEIS LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NOS IMÓVEIS LASTRO (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA OS IMÓVEIS LASTRO	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 72.345	Basesul Empreendimentos Ltda.	Não	R\$ 17.460.895,97	72%	R\$0,00	Não
6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 82.462	Basesul Empreendimentos Ltda.	Não	R\$ 6.756.824,59	28%	R\$0,00	Não

ANEXO VI

RELAÇÃO DE EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA, COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU SOCIEDADE INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA COMO 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Procuração (Procuração para Arrecadação de Recursos) nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI competente.	
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 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 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) aluguéis 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias, de acordo com o previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, através do qual será feita a cessão fiduciária dos Recebíveis, presentes e futuros, titulados pelas 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias, de acordo com o previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, através do qual será feita a cessão fiduciária dos Recebíveis, presentes e futuros, titulados pelas 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	
Inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021. - Cópia da prenotação do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade (Instrumento de Alteração Contratual), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumentos na JUCESP; - Cópia da AGE da Emissora realizada em 17 de junho de 2021 publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - DOESP (DOESP) e no jornal Folha de São Paulo; - Termo de liberação referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto que não foi objeto de incorporação no Loteamento Fase 1, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao no 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 2); - Termo de liberação parcial da alienação fiduciária, referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 1); e - Relatório nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra	

elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios).

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 301	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 133.041.000,00	Quantidade de ativos: 133041
Data de Vencimento: 22/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do cálculo da Razão Mínima Mensal, referente aos meses de julho a dezembro 2021 e janeiro e fevereiro de 2022; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários que demonstrem a participação da Devedora nas subsidiárias diretas ou indiretas da Devedora, referente as duas primeiras verificações, quais sejam agosto de 2021 e fevereiro de 2022; - Cópia da Escritura de	

Debêntures, devidamente assinada e registrada; e - Registro do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD's da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo- Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes.

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 302	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 114.520.000,00	Quantidade de ativos: 114520
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do cálculo da Razão Mínima Mensal, referente aos meses de julho a dezembro 2021 e janeiro e fevereiro de 2022; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários que demonstrem a participação da Devedora nas subsidiárias diretas ou indiretas da Devedora, referente as duas primeiras verificações, quais sejam agosto de 2021 e fevereiro de 2022; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente assinada e registrada; e - Registro do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD's da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo- Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.	

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 331	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000

Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3599% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de gestão, referente aos meses de setembro a novembro de 2021; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas; - Cópia do 1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCERJA; e - relatório de destinação de recursos na forma do Anexo III da Escritura de Emissão, acompanhado do cronograma físico-financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora. Obrigação referente ao 2º Semestre 2021.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 375	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.220.000,00	Quantidade de ativos: 37220
Data de Vencimento: 20/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos nos moldes do Anexo III da CCB, acompanhado do Cronograma Físico-Financeiro e Relatório de Obras. Primeira verificação referente ao período vencido em janeiro de 2022; - Relatório de Gestão (Comprovante de constituição do Fundo de Reserva e Fundo de Despesas), referente aos meses de novembro de 2021 a fevereiro de 2022; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no RGI de São Paulo, bem como a certidão das matrículas 121.786 e 53.658 atualizada com a Alienação Fiduciária; - Instrumento de Alteração Contratual da Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda. (Fiduciante) para refletir a Alienação Fiduciária registrado na JUCESP; - Reunião de Sócios da Global Realty realizada em 04/10/2021 e 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iv) Fiança.	

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 450	Emissão: 4

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 451	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.235.000,00	Quantidade de ativos: 42350
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
---	--

Ativo: CRI	
Série: 455	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.573.900,00	Quantidade de ativos: 35739
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 459	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.245.000,00	Quantidade de ativos: 72450
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

Emissora: Virgo 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.	
<p>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.</p>	

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.	
<p>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.</p>	

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)</p>	

Fiança e Coobrigação da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A., e da Fleche Participações Ltda; (iii) Cessão Fiduciária dos créditos correspondente a 8,3333% de 50% dos valores decorrentes das parcelas mensais dos Contratos de Compra e Venda; e (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal de 50% dos Imóveis objeto dos Contratos de Compra e Venda lastro.

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 132	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.554.408,28	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 05/07/2023	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 2020. Adicionalmente, esta pendente: - Registro na B3 de parte das CCIs lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020; e - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.</p>	
<p>Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos correspondentes a 80% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda representados por 186 CCIs; (ii) Alienação Fiduciária dos 186 Imóveis objeto do lastro, (iii) Cessão Fiduciária de 20% dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, (iv) Fiança prestada pela Jd. Regina Empreendimentos Imobiliários Ltda e Scopel SPE-01 Empreendimento Imobiliário Ltda, e (i) Coobrigação da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano Ltda.</p>	

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

Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.; (iv) Cessão fiduciária de créditos correspondentes a 8,3333% de 50% dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Campos do Conde II, e de 9,833% de 59% dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Residencial Fogaça.

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 142	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.879.931,42	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 27/08/2018	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outros apresentam valores que podem estar desatualizados.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre créditos, representados por 182 CCIs, decorrentes das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária através das quais a AGV Campinas Empreendimentos Ltda. negociou os imóveis com os devedores; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis objeto das Escrituras de Compra e Venda; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 9,090909% do total dos Créditos Imobiliários; e (iv) Fiança e Coobrigação da AGV Participações Ltda. e de pessoas físicas (Sr. Ricardo Anversa, Sra. Denise Mochiuti Anversa, Sr. Tomaz Alexandre Vitelli e Sra. Carmem Lucia Gradim Vitelli).	

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 147	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.058.491,04	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos decorrentes (a) das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária através das quais a AGV Campinas Empreendimentos Ltda. negociou os Imóveis com os devedores, representados por 267 CCIs, e (b) do Contrato de Financiamento, através do qual a Companhia Província de Créditos Imobiliários concedeu financiamento à Cedente, representada por uma CCI. De acordo com o Contrato de Financiamento, será realizada dação em pagamento, total ou parcial, do Financiamento com os créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda das Unidades Remanescentes que se enquadrarem nos requisitos determinados, restando assim substituídos os Créditos Imobiliários Financiamento pelos Créditos Imobiliários Compra e Venda Unidades Remanescentes; (ii) Fianças de pessoas físicas (Srs. Tomaz Alexandre Vitelli, Carmem Lucia Gradim Vitelli, Ricardo Anversa, Denise Mochiutti Anversa, Roberto Maggi e Suzel Zegaib Maggi); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da comercialização das Unidades Remanescentes; (iv) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (v) Hipoteca da fração ideal do imóvel objeto da matrícula nº 166.514 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – SP correspondente às Unidades Remanescentes, tendo sido liberados 35 unidades conforme aprovado em AGT de 09/10/2012; (vi) Alienação Fiduciária das Unidades; e (vii) Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes.

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

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representativos de 53,16% do Contrato de Locação cuja devedora é a Totvs S.A.; (ii) Alienação Fiduciária da Fração Ideal de 58,63% da área já construída do Imóvel objeto da matrícula nº 149.717 (antiga 81.166 e 131.733) do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Joinville/SC, (ii) Fundo de Reserva no montante de R\$ 1.200.000,00 a ser mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao descasamento entre os valores necessários para a amortização integral dos CRI e os valores decorrentes de eventual rescisão do Contrato de Locação, (iii) Coobrigação da Stella Administradora de Bens Ltda.

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

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 270.000.000,00	Quantidade de ativos: 270000
Data de Vencimento: 15/03/2023	
Taxa de Juros: CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval.

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

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 29/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, nos termos do Anexo V, para incluir no objeto da Cessão Fiduciária, novos contratos de compra e venda de açúcar que, cumulativamente: (i) sejam suficientes para atendimento do Valor Mínimo de Cobertura durante todo o prazo de vigência da operação; (ii) haja como contraparte a Alvean Sugar S.L. ou sociedade que integre o respectivo grupo econômico; e (iii) possua(m) termos substancialmente semelhantes aos Contratos Cedidos listados no Anexo III, sob pena de um Evento de Reforço de Garantia; e - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como a memória de cálculo dos índices financeiros da Devedora/Dacalda, referente ao ano de 2021.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Aval prestado pela AGRO PECUÁRIA VALE DO JACARÉ LTDA.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	

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

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 46
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 17/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2932% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Gestão, referente aos meses de agosto a dezembro de 2021 e janeiro a fevereiro de 2022, contendo a verificação do Fundo de Despesas; e - Relatório acerca da Destinação de Recursos, bem como os arquivos XMLs das respectivas Nfes mencionadas no relatório, referente ao período, referente ao período de agosto de 2021 a fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Fiança.	

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

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 16/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5959% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA e/ou os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 92
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 7500
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

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 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 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
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: 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	
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: 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	
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: 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: 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	
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: 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	
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: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (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 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	

ANEXO VII

**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: à **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Endereço: Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi

Cidade / Estado: São Paulo /SP

CNPJ/MF n.º: 36.113.876/0004-34

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF/ME nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 9ª (nona)

Número de Série: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Quantidade: Serão emitidos 40.584 (quarenta mil quinhentos e oitenta e quatro) CRI

Espécie: Quirografária

Classe: Não Aplicável

Forma: Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, 09 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 3 de maio de 2022.

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

ANEXO VIII

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DA REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

CRI 1ª SÉRIE

N	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	18/05/2022	20/05/2022	0,0000%	NÃO
2	18/06/2022	22/06/2022	0,0000%	NÃO
3	18/07/2022	20/07/2022	0,0000%	NÃO
4	18/08/2022	22/08/2022	0,0000%	NÃO
5	18/09/2022	21/09/2022	0,0000%	NÃO
6	18/10/2022	20/10/2022	0,0000%	NÃO
7	18/11/2022	22/11/2022	0,0000%	NÃO
8	18/12/2022	21/12/2022	0,0000%	NÃO
9	18/01/2023	20/01/2023	0,0000%	NÃO
10	18/02/2023	24/02/2023	0,0000%	NÃO
11	18/03/2023	22/03/2023	0,0000%	NÃO
12	18/04/2023	20/04/2023	0,0000%	NÃO
13	18/05/2023	22/05/2023	0,0000%	NÃO
14	18/06/2023	21/06/2023	0,0000%	NÃO
15	18/07/2023	20/07/2023	0,0000%	NÃO
16	18/08/2023	22/08/2023	0,0000%	NÃO
17	18/09/2023	20/09/2023	0,0000%	NÃO
18	18/10/2023	20/10/2023	0,0000%	NÃO
19	18/11/2023	22/11/2023	0,0000%	NÃO
20	18/12/2023	20/12/2023	0,0000%	NÃO
21	18/01/2024	22/01/2024	0,0000%	NÃO
22	18/02/2024	21/02/2024	0,0000%	NÃO
23	18/03/2024	20/03/2024	0,0000%	NÃO
24	18/04/2024	22/04/2024	0,0000%	NÃO
25	18/05/2024	22/05/2024	0,0000%	NÃO
26	18/06/2024	20/06/2024	0,0000%	NÃO
27	18/07/2024	22/07/2024	0,0000%	NÃO
28	18/08/2024	21/08/2024	0,0000%	NÃO
29	18/09/2024	20/09/2024	0,0000%	NÃO
30	18/10/2024	22/10/2024	0,0000%	NÃO
31	18/11/2024	20/11/2024	0,0000%	NÃO
32	18/12/2024	20/12/2024	0,0000%	NÃO
33	18/01/2025	22/01/2025	0,0000%	NÃO
34	18/02/2025	20/02/2025	0,0000%	NÃO
35	18/03/2025	20/03/2025	0,0000%	NÃO
36	18/04/2025	24/04/2025	0,0000%	NÃO
37	18/05/2025	21/05/2025	100,0000%	NÃO

CRI 2ª SÉRIE

N	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	18/05/2022	20/05/2022	0,0000%	NÃO
2	18/06/2022	22/06/2022	0,0000%	NÃO
3	18/07/2022	20/07/2022	0,0000%	NÃO
4	18/08/2022	22/08/2022	0,0000%	NÃO
5	18/09/2022	21/09/2022	0,0000%	NÃO
6	18/10/2022	20/10/2022	0,0000%	NÃO
7	18/11/2022	22/11/2022	0,0000%	NÃO
8	18/12/2022	21/12/2022	0,0000%	NÃO
9	18/01/2023	20/01/2023	0,0000%	NÃO
10	18/02/2023	24/02/2023	0,0000%	NÃO
11	18/03/2023	22/03/2023	0,0000%	NÃO
12	18/04/2023	20/04/2023	0,0000%	NÃO
13	18/05/2023	22/05/2023	0,0000%	NÃO
14	18/06/2023	21/06/2023	0,0000%	NÃO
15	18/07/2023	20/07/2023	0,0000%	NÃO
16	18/08/2023	22/08/2023	0,0000%	NÃO
17	18/09/2023	20/09/2023	0,0000%	NÃO
18	18/10/2023	20/10/2023	0,0000%	NÃO
19	18/11/2023	22/11/2023	0,0000%	NÃO
20	18/12/2023	20/12/2023	0,0000%	NÃO
21	18/01/2024	22/01/2024	0,0000%	NÃO
22	18/02/2024	21/02/2024	0,0000%	NÃO
23	18/03/2024	20/03/2024	0,0000%	NÃO
24	18/04/2024	22/04/2024	0,0000%	NÃO
25	18/05/2024	22/05/2024	0,0000%	NÃO
26	18/06/2024	20/06/2024	0,0000%	NÃO
27	18/07/2024	22/07/2024	0,0000%	NÃO
28	18/08/2024	21/08/2024	0,0000%	NÃO
29	18/09/2024	20/09/2024	0,0000%	NÃO
30	18/10/2024	22/10/2024	0,0000%	NÃO
31	18/11/2024	20/11/2024	0,0000%	NÃO
32	18/12/2024	20/12/2024	0,0000%	NÃO
33	18/01/2025	22/01/2025	0,0000%	NÃO
34	18/02/2025	20/02/2025	0,0000%	NÃO
35	18/03/2025	20/03/2025	0,0000%	NÃO
36	18/04/2025	24/04/2025	0,0000%	NÃO
37	18/05/2025	21/05/2025	100,0000%	NÃO

CRI 3ª SÉRIE

N	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	18/05/2022	20/05/2022	0,0000%	NÃO
2	18/06/2022	22/06/2022	0,0000%	NÃO
3	18/07/2022	20/07/2022	0,0000%	NÃO
4	18/08/2022	22/08/2022	0,0000%	NÃO
5	18/09/2022	21/09/2022	0,0000%	NÃO
6	18/10/2022	20/10/2022	0,0000%	NÃO
7	18/11/2022	22/11/2022	0,0000%	NÃO
8	18/12/2022	21/12/2022	0,0000%	NÃO
9	18/01/2023	20/01/2023	0,0000%	NÃO
10	18/02/2023	24/02/2023	0,0000%	NÃO
11	18/03/2023	22/03/2023	0,0000%	NÃO
12	18/04/2023	20/04/2023	0,0000%	NÃO
13	18/05/2023	22/05/2023	0,0000%	NÃO
14	18/06/2023	21/06/2023	0,0000%	NÃO
15	18/07/2023	20/07/2023	0,0000%	NÃO
16	18/08/2023	22/08/2023	0,0000%	NÃO
17	18/09/2023	20/09/2023	0,0000%	NÃO
18	18/10/2023	20/10/2023	0,0000%	NÃO
19	18/11/2023	22/11/2023	0,0000%	NÃO
20	18/12/2023	20/12/2023	0,0000%	NÃO
21	18/01/2024	22/01/2024	0,0000%	NÃO
22	18/02/2024	21/02/2024	0,0000%	NÃO
23	18/03/2024	20/03/2024	0,0000%	NÃO
24	18/04/2024	22/04/2024	0,0000%	NÃO
25	18/05/2024	22/05/2024	0,0000%	NÃO
26	18/06/2024	20/06/2024	0,0000%	NÃO
27	18/07/2024	22/07/2024	0,0000%	NÃO
28	18/08/2024	21/08/2024	0,0000%	NÃO
29	18/09/2024	20/09/2024	0,0000%	NÃO
30	18/10/2024	22/10/2024	0,0000%	NÃO
31	18/11/2024	20/11/2024	0,0000%	NÃO
32	18/12/2024	20/12/2024	0,0000%	NÃO
33	18/01/2025	22/01/2025	0,0000%	NÃO
34	18/02/2025	20/02/2025	0,0000%	NÃO
35	18/03/2025	20/03/2025	0,0000%	NÃO
36	18/04/2025	24/04/2025	0,0000%	NÃO
37	18/05/2025	21/05/2025	100,0000%	NÃO

CRI 4ª SÉRIE

N	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	18/05/2022	20/05/2022	0,0000%	NÃO
2	18/06/2022	22/06/2022	0,0000%	NÃO
3	18/07/2022	20/07/2022	0,0000%	NÃO
4	18/08/2022	22/08/2022	0,0000%	NÃO
5	18/09/2022	21/09/2022	0,0000%	NÃO
6	18/10/2022	20/10/2022	0,0000%	NÃO
7	18/11/2022	22/11/2022	0,0000%	NÃO
8	18/12/2022	21/12/2022	0,0000%	NÃO
9	18/01/2023	20/01/2023	0,0000%	NÃO
10	18/02/2023	24/02/2023	0,0000%	NÃO
11	18/03/2023	22/03/2023	0,0000%	NÃO
12	18/04/2023	20/04/2023	0,0000%	NÃO
13	18/05/2023	22/05/2023	0,0000%	NÃO
14	18/06/2023	21/06/2023	0,0000%	NÃO
15	18/07/2023	20/07/2023	0,0000%	NÃO
16	18/08/2023	22/08/2023	0,0000%	NÃO
17	18/09/2023	20/09/2023	0,0000%	NÃO
18	18/10/2023	20/10/2023	0,0000%	NÃO
19	18/11/2023	22/11/2023	0,0000%	NÃO
20	18/12/2023	20/12/2023	0,0000%	NÃO
21	18/01/2024	22/01/2024	0,0000%	NÃO
22	18/02/2024	21/02/2024	0,0000%	NÃO
23	18/03/2024	20/03/2024	0,0000%	NÃO
24	18/04/2024	22/04/2024	0,0000%	NÃO
25	18/05/2024	22/05/2024	0,0000%	NÃO
26	18/06/2024	20/06/2024	0,0000%	NÃO
27	18/07/2024	22/07/2024	0,0000%	NÃO
28	18/08/2024	21/08/2024	0,0000%	NÃO
29	18/09/2024	20/09/2024	0,0000%	NÃO
30	18/10/2024	22/10/2024	0,0000%	NÃO
31	18/11/2024	20/11/2024	0,0000%	NÃO
32	18/12/2024	20/12/2024	0,0000%	NÃO
33	18/01/2025	22/01/2025	0,0000%	NÃO
34	18/02/2025	20/02/2025	0,0000%	NÃO
35	18/03/2025	20/03/2025	0,0000%	NÃO
36	18/04/2025	24/04/2025	0,0000%	NÃO
37	18/05/2025	21/05/2025	100,0000%	NÃO

CRI 5ª SÉRIE

N	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	18/05/2022	20/05/2022	0,0000%	NÃO
2	18/06/2022	22/06/2022	0,0000%	NÃO
3	18/07/2022	20/07/2022	0,0000%	NÃO
4	18/08/2022	22/08/2022	0,0000%	NÃO
5	18/09/2022	21/09/2022	0,0000%	NÃO
6	18/10/2022	20/10/2022	0,0000%	NÃO
7	18/11/2022	22/11/2022	0,0000%	NÃO
8	18/12/2022	21/12/2022	0,0000%	NÃO
9	18/01/2023	20/01/2023	0,0000%	NÃO
10	18/02/2023	24/02/2023	0,0000%	NÃO
11	18/03/2023	22/03/2023	0,0000%	NÃO
12	18/04/2023	20/04/2023	0,0000%	NÃO
13	18/05/2023	22/05/2023	0,0000%	NÃO
14	18/06/2023	21/06/2023	0,0000%	NÃO
15	18/07/2023	20/07/2023	0,0000%	NÃO
16	18/08/2023	22/08/2023	0,0000%	NÃO
17	18/09/2023	20/09/2023	0,0000%	NÃO
18	18/10/2023	20/10/2023	0,0000%	NÃO
19	18/11/2023	22/11/2023	0,0000%	NÃO
20	18/12/2023	20/12/2023	0,0000%	NÃO
21	18/01/2024	22/01/2024	0,0000%	NÃO
22	18/02/2024	21/02/2024	0,0000%	NÃO
23	18/03/2024	20/03/2024	0,0000%	NÃO
24	18/04/2024	22/04/2024	0,0000%	NÃO
25	18/05/2024	22/05/2024	0,0000%	NÃO
26	18/06/2024	20/06/2024	0,0000%	NÃO
27	18/07/2024	22/07/2024	0,0000%	NÃO
28	18/08/2024	21/08/2024	0,0000%	NÃO
29	18/09/2024	20/09/2024	0,0000%	NÃO
30	18/10/2024	22/10/2024	0,0000%	NÃO
31	18/11/2024	20/11/2024	0,0000%	NÃO
32	18/12/2024	20/12/2024	0,0000%	NÃO
33	18/01/2025	22/01/2025	0,0000%	NÃO
34	18/02/2025	20/02/2025	0,0000%	NÃO
35	18/03/2025	20/03/2025	0,0000%	NÃO
36	18/04/2025	24/04/2025	0,0000%	NÃO
37	18/05/2025	21/05/2025	100,0000%	NÃO

ANEXO IX

DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS

DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS

Despesas Iniciais e Recorrentes

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDAD E	VALOR LÍQUIDO	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	%
CVM	Taxa de Fiscalização	FLAT	R\$ 12.175,20	0,00%	R\$ 12.175,20	R\$ -	R\$ -	R\$ 12.175,20	0,030%
ANBIMA	ANBIMA	FLAT	R\$ 1.784,48	0,00%	R\$ 1.784,48	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.784,48	0,004%
B3 CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE/NC	FLAT	R\$ 7.022,93	0,00%	R\$ 7.022,93	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.022,93	0,017%
VIRGO	Coordenador Líder	FLAT	R\$ 10.000,00	9,65%	R\$ 11.068,07	R\$ -	R\$ -	R\$ 11.068,07	0,027%
VIRGO	Emissão	FLAT	R\$ 50.000,00	9,65%	R\$ 55.340,34	R\$ -	R\$ -	R\$ 55.340,34	0,136%
OLIVEIRA TRUST	Agente Fiduciário (Implantação)	FLAT	R\$ 8.000,00	12,15%	R\$ 9.106,43	R\$ -	R\$ -	R\$ 9.106,43	0,022%
VÓRTX	Instituição Custodiante (1ª Parcela Anual)	FLAT	R\$ 2.500,00	16,33%	R\$ 2.987,93	R\$ -	R\$ -	R\$ 2.987,93	0,007%
VÓRTX	Agente Registrador	FLAT	R\$ 1.900,00	16,33%	R\$ 2.270,83	R\$ -	R\$ -	R\$ 2.270,83	0,006%
VÓRTX	Escriturador NC (1ª Parcela Mensal)	FLAT	R\$ 1.250,00	16,33%	R\$ 1.493,96	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.493,96	0,004%
VÓRTX	Escriturador / Liquidante CRI (1ª Parcela Mensal)	FLAT	R\$ 400,00	16,33%	R\$ 478,07	R\$ -	R\$ -	R\$ 478,07	0,001%
DEXTER	Avaliação de Imóveis	FLAT	R\$ 3.400,00	0,00%	R\$ 3.400,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.400,00	0,008%
DEXTER	Diagnóstico de Obra	FLAT	R\$ 23.400,00	0,00%	R\$ 23.400,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 23.400,00	0,058%
Arke	Auditoria	FLAT	R\$ 7.470,00	0,00%	R\$ 7.470,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.470,00	0,018%
Life Capital	Fee de Estruturação	FLAT	R\$ 350.000,00	0,00%	R\$ 350.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 350.000,00	0,862%
VÓRTX	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 2.500,00	9,65%	R\$ 2.767,02	R\$ 2.767,02	R\$ 8.301,06	R\$ -	0,007%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 2.880,00	14,25%	R\$ 3.358,60	R\$ 3.358,60	R\$ 10.075,80	R\$ -	0,008%
OLIVEIRA TRUST	Agente Fiduciário	MENSAL	R\$ 1.250,00	12,15%	R\$ 1.422,88	R\$ 17.074,56	R\$ 52.646,56	R\$ -	0,042%
ARKE	Servicer	MENSAL	R\$ 1.800,00	0,00%	R\$ 1.800,00	R\$ 21.600,00	R\$ 66.600,00	R\$ -	0,053%

VÓRTX	Escriturador NC	MENSAL	R\$ 1.250,00	9,65%	R\$ 1.383,51	R\$ 16.602,12	R\$ 51.189,87	R\$ -	0,041%
DEXTER	Medição	MENSAL	R\$ 6.600,00	0,00%	R\$ 6.600,00	R\$ 79.200,00	R\$ 244.200,00	R\$ -	0,195%
VIRGO	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 39.845,04	R\$ 122.855,54	R\$ -	0,098%
LINK	Contador	MENSAL	R\$ 110,00	0,00%	R\$ 110,00	R\$ 1.320,00	R\$ 4.070,00	R\$ -	0,003%
VÓRTX	Escriturador / Liquidante CRI	MENSAL	R\$ 2.000,00	9,65%	R\$ 2.213,61	R\$ 26.563,32	R\$ 81.903,57	R\$ -	0,065%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 90,00	0,00%	R\$ 90,00	R\$ 1.080,00	R\$ 3.330,00	R\$ -	0,003%
B3 CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 400,00	0,00%	R\$ 400,00	R\$ 4.800,00	R\$ 14.800,00	R\$ -	0,002%
B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 350,00	0,00%	R\$ 350,00	R\$ 4.200,00	R\$ 12.950,00	R\$ -	0,002%
B3 CETIP*	Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI	MENSAL	R\$ 266,39	0,00%	R\$ 266,39	R\$ 3.196,68	R\$ 9.856,43	R\$ -	0,008%
TOTAL			R\$ 501.799,00		R\$ 512.080,67	R\$ 221.607,34	R\$ 682.778,83	R\$ 487.998,24	1,730%

(*) *Custos Estimados*

As despesas acima estão acrescidas dos tributos.

Despesas Extraordinárias

A - Despesas de Responsabilidade da Devedora:

- (i) remuneração da instituição financeira que atuar como coordenador líder da emissão dos CRI, do agente Escriturador e do banco liquidante e todo e qualquer prestador de serviço da oferta de CRI;
- (ii) remuneração da Instituição Custodiante da CCI, sendo: (a) Implantação e Registro da CCI no sistema da B3 parcela de R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais), a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da Escritura de Emissão de CCI: parcelas anuais de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) reajustadas pela variação acumulada do IPCA, acrescido de impostos, sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga na mesma data da parcela (i) acima do ano subsequente, e as demais parcelas deverão ser pagas no mesmo dia dos anos subsequentes;

- (iii) a remuneração do Escriturador das Notas Comerciais no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) em parcelas mensais, sendo a primeira parcela paga em até 5 (cinco) dias após a primeira data de integralização e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes;
- (iv) a remuneração do agente fiduciário dos CRI conforme definidos na Cláusula 13.5 deste Termo de Securitização. Adicionalmente, no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao agente fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução de Garantias, (iii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emitente e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo agente fiduciário dos CRI, de "relatório de horas" à Emitente;
- (v) despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio de reembolso, previstas nos Documentos da Operação;
- (vi) despesas com formalização e registros, nos termos dos Documentos da Operação;
- (vii) honorários do assessor legal;
- (viii) despesas com a abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- (ix) remuneração recorrente da Emitente, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante da CCI e do Agente Escriturador, se houverem.
- (x) taxa de administração mensal, devida à Securitizadora para a manutenção do Patrimônio Separado será de R\$ 3.000,00 (três mil reais), atualizada pelo IPCA;
- (xi) nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, será devida pela Emitente à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a: (a) R\$ 800,00 (oitocentos reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades; e (b) R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de

verificação de *covenants*, caso aplicável. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas, até o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ano;

B – Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Direitos Creditórios Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;
- (iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e
- (v) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
- (xii) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

C - Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emitente se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

ANEXO X

CRONOGRAMA INDICATIVO

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)									
IMÓVEL LASTRO	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)		1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
			S	S	S	S	S	S	S
			2022	2022	2023	2023	2024	2024	2025
			R\$ 4.324	R\$ 11.632	R\$ 6.647	R\$ 1.465			
72.345	R\$ 17.460.895,97		R\$4.162.875,38	R\$9.400.537,92	R\$3.897.482,68				
82.462	R\$ 6.756.824,59		R\$187.839,72	R\$ 2.791.064,09	R\$2.791.064,09	R\$1.473.843,59			
	R\$ 24.217.720		R\$ 4.350	R\$ 11.705	R\$ 6.689	R\$ 1.474			

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização da Nota Comercial em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativa e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento 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

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emissora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral	
01 a 12 de 2022	R\$
01 a 12 de 2023	R\$
01 a 12 de 2024	R\$
01 a 12 de 2025	R\$
Total	R\$

ANEXO XI

RELATÓRIO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

À

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

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A [•], neste ato representada na forma de seu Contrato Social, nos termos do item 3.4. e seguintes do Instrumento de Emissão, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais acima foram utilizados durante o período acima, corresponde a R\$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos no Instrumento de Emissão, conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre									R\$ [•]
Valor total desembolsado à Devedora									R\$ [•]
Saldo a destinar									R\$ [•]
Valor Total da Oferta									R\$ [•]

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Emissora, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

Atenciosamente,

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO XII

FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

1. RISCOS RELACIONADOS À SECURITIZAÇÃO E AO REGIME FIDUCIÁRIO

1.1. Desenvolvimento recente da securitização de Direitos Creditórios Imobiliários: a securitização de direitos creditórios imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997 e alterada pela Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 20 (vinte) anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no país, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores.

1.2. Não há jurisprudência consolidada acerca da securitização: a estrutura jurídica do CRI e o modelo desta operação financeira considera um conjunto de obrigações estipuladas entre as partes por meio de contratos e títulos de crédito, com base na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade na utilização desta alternativa de financiamento e da falta de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderão ser verificados efeitos adversos e perdas por parte dos Titulares de CRI em razão de discussões quanto à eficácia das obrigações previstas na estrutura adotada para os CRI, na eventual discussão quanto à aplicabilidade ou exigibilidade de quaisquer de seus termos e condições em âmbito judicial.

1.3. Decisões judiciais relacionadas à Medida Provisória 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos dos CRI: a Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, estabelece que as normas que disciplinam a afetação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, o qual permanece respondendo pelos débitos acima referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto da afetação. Não há como garantir que os recursos decorrentes do Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários não possam ser alcançados pelos credores dos débitos de natureza fiscal, trabalhista e previdenciário da Emissora ou do mesmo grupo

econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Nesse caso, os titulares desses créditos concorrerão com os titulares de CRI pelos recursos do Patrimônio Separado e este pode não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

2. RISCOS RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

2.1. Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI - Pessoas Físicas: Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis. Adicionalmente, está sob discussão a conversão em lei da Medida Provisória nº 694/2015 que extingue a isenção tributária para os Titulares de CRI que sejam pessoas físicas. Caso referida medida provisória seja convertida em lei, os Titulares de CRI que sejam pessoas físicas poderão ser prejudicados, tendo em vista que não haverá isenção tributária.

2.2. Eventuais Divergências na Interpretação das Normas Tributárias Aplicáveis: 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 nº 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Além disso, não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação dos CRI no mercado secundário e dessa modalidade de operação estruturada em geral. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação dos CRI, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei nº 11.033; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, §2º, da Lei nº 8.383, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo inciso II do caput do artigo 2º da Lei nº 11.033. Tampouco há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Secretaria da Receita Federal. 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 e autoridades governamentais a respeito da operação poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

2.3. Falta de Liquidez dos CRI no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI não opera de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado forte para negociação dos CRI, a permitir sua alienação pelos investidores, 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 e deve estar ciente da eventual necessidade de manutenção do seu investimento nos CRI até a Data de Vencimento. Adicionalmente, considerando que poderá ser aceita a

participação de investidores que sejam pessoas vinculadas, sujeitas às regras e restrições previstas nos Documentos da Oferta, tal situação poderá ser agravada pela participação de pessoas vinculadas na Oferta, o que poderá resultar em redução adicional da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário.

2.4. Quórum de deliberação na Assembleia Especial de Investidores: as deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Investidores serão aprovadas pela maioria dos Titulares de CRI em Circulação, e, em certos casos, exigirão um quórum de maioria simples ou qualificado conforme estabelecido neste Termo de Securitização. O Titular do CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste um voto desfavorável, não compareça à Assembleia Especial de Investidores ou se abstenha de votar, não existindo qualquer mecanismo para o resgate, a amortização ou a venda compulsória no caso de dissidência em determinadas matérias submetidas à deliberação pela Assembleia Especial de Investidores. Há também o risco de o quórum de instalação ou deliberação de determinada matéria não ser atingido e, dessa forma, os Titulares de CRI poderão ter dificuldade de, ou não conseguirão, deliberar matérias sujeitas à Assembleia Especial de Investidores.

2.5. Prestadores de serviços dos CRI: a Emissora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que pode afetar adversa e negativamente os CRI, a Emissora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

2.6. Risco associado à contratação de Auditor Independente do Patrimônio Separado. A Emissora substituirá a cada 5 (cinco) anos o Auditor Independente do Patrimônio Separado sem que gere a obrigação de aditar o presente Termo e independentemente de necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores. A contratação de novo Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá alterar o escopo do trabalho, a qualidade do trabalho, bem como a remuneração devida.

2.7. Riscos associados à guarda dos documentos que evidenciam a regular constituição dos direitos creditórios vinculados aos CRI: a Emissora contratará o Custodiante para a guarda dos documentos que evidenciam a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários. A eventual perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá causar efeitos materiais adversos para os Titulares de CRI.

2.8. Risco da Não Realização da Carteira. A Emissora é uma companhia securitizadora de direitos creditórios imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários por meio da emissão dos CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Direitos Creditórios Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento dos mesmos pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

2.9. Risco de Descontinuidade do Recebimento de Principal e Encargos As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta e/ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários; (ii) dos Direitos Creditórios Cessão Fiduciária; e (iii) da eventual suficiência de recursos no Patrimônio Separado. Os recebimentos oriundos dos itens acima

podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores

2.10. O risco de crédito da Devedora e dos Clientes pode afetar adversamente os CRI: o pagamento dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora e/ou Clientes dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos Direitos Creditórios Cessão Fiduciária. A capacidade de pagamento da Devedora e/ou dos Clientes, conforme aplicável, poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, da exposição ao seu risco de crédito ou em decorrência de fatores imprevisíveis que poderão afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

2.11. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários: A Emissora, na qualidade de adquirente dos Direitos Creditórios Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Instrução CVM 583 e MP nº 1.103/22, são responsáveis, conforme o caso, por realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos titulares de CRI. A não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Direitos Creditórios Imobiliários ou em caso de perda dos Documentos Comprobatórios, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

2.12. Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado poderão provocar efeitos adversos sobre o pagamento dos CRI: na ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado com a consequente obrigação de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os titulares de CRI.

2.13. Os CRI são lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Notas Comerciais: Os CRI têm seu lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários, os quais são oriundos do Instrumento de Emissão, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os titulares poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

2.14. Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de

litígio poderá haver perdas por parte dos titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

2.15. Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade. As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários e/ou da excussão da Alienação Fiduciária de Quotas, da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Cessão Fiduciária e da execução da Fiança do Instrumento de Emissão. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às Datas de Pagamento da Amortização e da Remuneração, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para quitar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI e precisará iniciar a excussão da Alienação Fiduciária de Quotas, da Alienação Fiduciária de Imóveis e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e da execução da Fiança no Instrumento de Emissão. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora ou do Fiador, conforme aplicável, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, da Alienação Fiduciária de Imóveis e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, poderá afetar a capacidade da Devedora ou Fiador, conforme aplicável, honrarem suas obrigações nos termos do Instrumento de Emissão, respectivamente, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.

2.16. Risco de Questionamentos Judiciais dos Contratos de Venda e Compra. Não obstante a legalidade e regularidade dos instrumentos contratuais que deram origem aos Direitos Creditórios, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade de parte dos contratos dos quais derivam os Direitos Creditórios cedidos, inclusive, mas não se limitando a aplicação de multas e penalidades por atrasos ou mesmo da execução das Garantias.

2.17. Riscos Relacionados ao Servicer e à cobrança dos Direitos Creditórios pela Devedora. O Servicer é responsável pela gestão e administração dos Direitos Creditórios Cessão Fiduciária, sendo toda administração das parcelas dos Contratos de Venda e Compra mantida junto ao Servicer e cobrança realizada pela Devedora, que manterá todo o relacionamento comercial com os devedores dos Contratos de Venda e Compra, caso a Devedora deixe, por alguma razão, de realizar a cobrança dos Direitos Creditórios, o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios poderá ser prejudicado

2.18. Risco da ausência de coobrigação da Emissora. 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 investidores dos montantes devidos depende exclusivamente do adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

2.19. Possibilidade do pagamento de despesas diretamente pelos Titulares dos CRI, no caso de insuficiência do Fundo de Despesa e do Patrimônio Separado. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da MP nº 1.103/22, caso o Fundo de Despesa e o Patrimônio Separado sejam insuficientes para arcar com as despesas, tais despesas serão suportadas

pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora.

2.20. Risco de Resgate Antecipado. A ocorrência de eventos que ocasionem o Resgate Antecipado dos CRI, independentemente do pagamento de qualquer multa, penalidade, indenização ou prêmio, poderá ocasionar o recebimento antecipado, pelos Titulares de CRI, dos valores investidos nos CRI, podendo os Titulares de CRI ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos. Neste caso, os Titulares de CRI deixarão de receber a rentabilidade que estes CRI poderiam vir a lhes proporcionar caso não tivessem sido pré-pagos. Adicionalmente, a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

2.21. COVID-19: Considerando a declaração de pandemia da Organização Mundial de Saúde em relação ao vírus COVID-19, bem como todas as medidas adotadas pelo Brasil e pelo mundo que podem afetar diretamente a economia, poderão ocorrer oscilações substanciais no mercado de capitais local e internacional, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os CRI da presente Emissão dificultando também o mercado secundário destes títulos. Assim sendo, não há como se prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia.

2.22. Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre os Imóveis. Os CRI não asseguram aos Titulares dos CRI qualquer direito sobre os Imóveis, nem mesmo o direito de retê-lo, em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

2.23. Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis: A constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis não é condição para a liquidação financeira dos CRI. Sendo assim, como a subscrição e integralização dos CRI ocorrerá sem que tenha ocorrido o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis, os Titulares de CRI assumirão o risco de que eventual excussão dessa garantia seja prejudicada pela ausência de tal registro.

2.24. Risco de não constituição das Garantias. Em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros

2.25. Riscos relacionados à insuficiência das Garantias. Não há como assegurar que na eventualidade de excussão das Garantias, conforme o caso, o produto resultante dessa excussão será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça os investidores poderão ser prejudicados.

2.26. Riscos de Desapropriação e Sinistro dos Imóveis. Existe o risco de os Imóveis ser desapropriado pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo desta

operação, podendo prejudicar, assim, negativamente a situação econômica da Devedora, o adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do lastro dos CRI.

2.27. Risco de Falecimento do Fiador. Conforme previsto no Instrumento de Emissão, o Fiador poderá ser demandado a adimplir com os pagamentos de principal, juros e demais encargos no caso de inadimplemento pela Devedora. Na hipótese de falecimento do Fiador, não ocorrerá a substituição de referida garantia, o que poderá prejudicar eventual recuperação tempestiva e satisfatória dos valores investidos pelos Titulares de CRI.

2.28. Risco de Performance dos Empreendimentos Imobiliários. Os Empreendimentos encontram-se em fase de construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, a Devedora poderá não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários.

2.29. Risco de Subordinação da 5ª Série de CRI. Os CRI da 5ª Série somente serão integralizados caso não seja possível o atendimento da Razão Mínima de Garantia Saldo Devedor Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª. Dessa forma, os CRI da 5ª Série serão subordinados aos CRI das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries, conforme Cascata de Pagamentos da Cláusula 9 deste Termo de Securitização. No caso de inadimplemento dos CRI, o pagamento da Série 5ª dos CRI será subordinada às demais Séries, dessa forma, os recursos do Fundo de Reserva e do Patrimônio Separado, poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os titulares de CRI da Série 5ª.

2.30. Restrição à negociação dos CRI que somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais. 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 Securitizadora, de suas obrigações previstas no artigo 17 da referida Instrução CVM 476, observado ainda o disposto no inciso II, do §2º, do Artigo 51º da Resolução CVM 60, os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais. Sendo assim, os Investidores Profissionais deverão observar as restrições para negociação dos CRI nos termos da regulamentação vigente. As restrições acima mencionadas podem afetar desfavoravelmente a liquidez da negociação dos CRI no mercado, resultando em perdas para os investidores.

2.31. Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

3. RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA

3.1. Riscos associados à ausência e/ou insuficiência de seguro para as atividades da Devedora. A manutenção de seguros de obra cujos valores podem se mostrar insuficientes para a proteção de perdas relevantes, assim como a ausência de cobertura para determinados tipos de perda (atos de terrorismo, guerras e revoluções civis), podem acarretar efeito adverso à situação financeira da Devedora.

3.2. O descumprimento das leis e regulamentos ambientais e trabalhistas pode resultar em penalidades civis, criminais e administrativas. A Devedora está sujeita a leis trabalhistas e ambientais locais, estaduais e federais, conforme o caso, assim como a regulamentos, autorizações e licenças que abrangem, entre outras coisas, o regime de contratação de seus empregados. Qualquer descumprimento dessas leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, podem resultar na aplicação de penalidades civis, criminais e administrativas, tais como imposição de multas, cancelamento de licenças (inclusive licenças de funcionamento que podem resultar na paralisação das atividades da Devedora) e revogação de autorizações, além da publicidade negativa e responsabilidade pelo saneamento ou por danos ambientais. Devido à possibilidade de regulamentos ou outros eventos não previstos, especialmente considerando que as leis trabalhistas e/ou ambientais se tornem mais rigorosas no Brasil, o montante e prazo necessários para futuros gastos para manutenção da conformidade com os regulamentos pode aumentar e afetar de forma adversa a disponibilidade de recursos para dispêndios de capital e para outros fins. A conformidade com novas leis ou com as leis e regulamentos ambientais e/ou trabalhistas, conforme o caso, em vigor podem causar um aumento nos custos e despesas da Devedora.

3.3. Financiamentos em condições aceitáveis podem não estar disponíveis para atender as necessidades futuras de capital da Devedora: As condições econômicas e financeiras globais continuam voláteis. Se linhas de crédito não estiverem disponíveis quando necessário, ou se estiverem disponíveis apenas em condições desfavoráveis, a Devedora poderá enfrentar dificuldades para atender suas necessidades de capital, aproveitar oportunidades de negócio ou reagir a pressões competitivas, o que pode afetar de forma adversa seus negócios, condição financeira e rentabilidade. A Devedora também poderá precisar de recursos adicionais para crescer e expandir suas operações, que espera financiar através de seu fluxo de caixa operacional. A Devedora poderá ainda procurar novas formas de liquidez adicional por meio de empréstimos bancários convencionais ou de dívida ou emissão de valores mobiliários em mercados privados ou públicos. A Devedora não pode fornecer qualquer garantia de que fluxos de caixa provenientes de suas operações serão suficientes para financiar seus investimentos ou que será capaz de obter fundos adicionais dos mercados financeiros. Se a Devedora não for capaz de gerar fluxos de caixa ou levantar fundos adicionais suficientes para cobrir seus investimentos, poderá não alcançar as eficiências operacionais desejadas ou não executar totalmente os seus planos de expansão, o que poderá impactar em sua competitividade e, portanto, os resultados de suas operações.

3.4. A Devedora está sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial: ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora está sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos termos da Escritura de Emissão e, conseqüentemente, dos CRI. Os CRI são quirografários e não contam com qualquer garantia adicional prestada pela Devedora e/ou pela Emissora.

3.5. Risco Relacionado a Auditoria Jurídica. No âmbito da auditoria jurídica foram identificadas 4 (quatro) ações principais em face da Devedora com valor da causa acima do valor de corte estabelecido em R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Sendo elas (i) 1 (uma) ação de natureza trabalhista com valor atualizado de R\$280.402,75 (duzentos e oitenta mil, quatrocentos e dois reais e setenta e cinco centavos);

e (ii) 3 (três) ações de natureza cível com valor atualizado total de R\$ 486.691,30 (quatrocentos e oitenta e seis mil, seiscentos e noventa e um reais e trinta centavos).

4. RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

4.1. Companhia de Capital Aberto: A atuação da Emissora como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliário, por meio da emissão de CRAs e CRIs depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensão ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRAs e CRIs.

4.2. Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Direitos Creditórios Imobiliários e as Garantias, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Direitos Creditórios Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

4.3. Riscos relacionados ao seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle: A Controladora da Emissora não possui participação societária em empresas com objetos sociais similares ao da Emissora, não existindo atualmente conflito de interesses ou outros riscos que possam afetar as atividades da Emissora.

4.4. Riscos relacionados aos seus acionistas: A Emissora pode necessitar de capital adicional no futuro, que seria obtido por meio de emissão de valores mobiliários. Não há garantia de que a única acionista aporte capital.

4.5. Riscos relacionados às suas controladas e coligadas: A Emissora não possui empresas controladas ou coligadas.

4.6. Riscos relacionados aos seus fornecedores: Durante o processo de originação, estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações de securitização, a Emissora contrata fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos, agentes fiduciários, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, agências de rating, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros. A Emissora avalia os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências, restrições e preços. A relação da Emissora com seus fornecedores não está sujeita a regulamentação governamental. Sobre seus potenciais clientes, a Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e certificado de recebíveis do agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização.

4.7. Riscos relacionados aos seus clientes: A principal fonte de receita da Emissora é a que decorre de serviços relacionados à securitização de direitos creditórios. Sendo assim, a saúde financeira dos clientes que contratam a Emissora tem papel relevante na formação do resultado da Emissora. Não existem garantias de que a Emissora mantenha sua atual carteira de clientes ou que possa expandi-la no futuro.

4.8. A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial: ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI.

5. RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS

5.1. Intervenção do Governo Brasileiro na Economia: o Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outras medidas que podem ter um Efeito Adverso Relevante nas atividades da Emissora, da Devedora e das demais participantes da Oferta. A inflação e algumas medidas governamentais destinadas ao combate ou ao controle do processo inflacionário geraram, no passado, Significativos efeitos sobre a economia brasileira, inclusive o aumento das taxas de juros, a mudança das políticas fiscais, o controle de preços e salários, a desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações. As atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da Oferta poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças nas políticas ou normas que venham a afetar os fatores acima mencionados ou outros fatores no futuro poderá contribuir para um aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Tal incerteza e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora, o que poderá afetar a capacidade de adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os investimentos realizados pelos titulares dos CRI.

5.2. Política Monetária Brasileira: o Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos se retraem. Adicionalmente,

pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor agrícola e nos negócios da Devedora, da Emissora e dos demais participantes da Oferta, o que pode afetar a capacidade de produção e de fornecimento e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI. Dentre as possíveis consequências para a Emissora e/ou para a Devedora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem o benefício tributário aos investidores dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem a capacidade de pagamentos das empresas.

5.3. Ambiente Macroeconômico Internacional e Efeitos Decorrentes do Mercado Internacional: Os valores de títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais brasileiro são influenciados pela percepção de risco do Brasil, de outras economias emergentes e da conjuntura econômica internacional. A deterioração da boa percepção dos investidores internacionais em relação à conjuntura econômica brasileira poderá ter um efeito adverso sobre a economia nacional e os títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais doméstico. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Diferentes condições econômicas em outros países podem provocar reações dos investidores, reduzindo o interesse pelos investimentos no mercado brasileiro, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro. A restrição do crédito internacional pode causar aumento do custo para empresas que têm receitas atreladas a moedas estrangeiras, reduzindo a qualidade de crédito de potenciais tomadoras de recursos através dos CRI, e causando, por consequência, um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros e no preço de mercado dos CRI. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

5.4. A instabilidade política pode ter um impacto adverso sobre a economia brasileira: No passado, o desempenho da economia brasileira sofreu os efeitos da situação política do país. Historicamente, crises e escândalos políticos têm afetado a confiança dos investidores e do público em geral e dificultado o desenvolvimento econômico, prejudicando os preços dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Não se sabe se as políticas a serem adotadas pelo governo brasileiro afetarão negativamente a economia, os negócios e/ou o desempenho financeiro da Devedora. Incertezas, escândalos políticos, instabilidade social e outros acontecimentos políticos ou econômicos podem ter um efeito adverso sobre a Devedora e, consequentemente, sobre o pagamento dos CRI.

5.5. Acontecimentos recentes no Brasil: Os investidores devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar, o que pode afetar negativamente a Devedora. A classificação de crédito do Brasil enquanto nação (*sovereign credit rating*), foi recentemente rebaixada pela Standard & Poor's, pela Fitch e pela Moody's, o que pode contribuir para um enfraquecimento da economia brasileira, bem como pode aumentar o custo da tomada de empréstimos pela Devedora. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e consequentemente sua capacidade de pagamento.

5.6. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora e da Emissora, seus resultados e operações: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora, seus resultados e operações. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando o desempenho da economia do país. A crise política afetou a confiança dos investidores e a população em geral, o que resultou na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Além disso, as investigações de operações atualmente em curso, tais como “Operação Lava Jato” podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios da Devedora e da Emissora. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações.

O potencial resultado destas investigações é incerto, mas elas já tiveram um impacto negativo sobre a percepção geral de mercado da economia brasileira. Não se pode assegurar que as investigações não resultarão em uma maior instabilidade política e econômica ou que novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas não surgirão no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não se pode prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Emissora e da Devedora e, portanto, em relação a esta, sua capacidade de pagar os Direitos Creditórios Imobiliários.

* * * *