

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 441ª (QUADRINGENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA) SÉRIE DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento particular,

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

na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei 9.514, e da Resolução CVM 17:

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

vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 441ª (Quadringentésima Quadragésima Primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*" ("**Termo de Securitização**"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª (Quadringentésima Quadragésima Primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei 9.514, a Instrução CVM 414, a Instrução CVM 476, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES

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

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

<u>"Alienação Fiduciária"</u>	significa a alienação fiduciária de bens imóveis, a ser constituída pela Cedente sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente, em garantia dos Créditos Imobiliários, das Obrigações Garantidas e dos CRI, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária a serem celebrados entre a Cedente e a
-------------------------------	--

	Securitizadora, a qual será constituída mediante assinatura e registro dos Contratos de Alienação Fiduciária e de qualquer aditamento subsequente, no competente Ofício de Registro de Imóveis, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
" <u>Agente Fiduciário</u> "	significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
" <u>Amortização Extraordinária</u> "	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.5.2.
" <u>ANBIMA</u> "	significa a ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
" <u>Assembleia Geral de Titulares de CRI</u> "	significa a assembleia geral de titulares de CRI, a ser realizada em conformidade com a Cláusula 11 deste Termo de Securitização.
" <u>Auditor do Patrimônio Separado</u> "	significa a BDO RCS Auditores Independentes , uma empresa brasileira de sociedade simples, 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>Auditores Autorizados</u> "	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.3.
" <u>Autoridade</u> "	significa qualquer autoridade fiscal, administrativa e/ou judicial ou qualquer órgão regulatório ou autorregulatório.
" <u>Banco Liquidante</u> "	significa o ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04.
" <u>Boletins de Subscrição</u> "	significa os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta Restrita.

" <u>B3</u> "	significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3.
" <u>CCI</u> "	significa as 05 (cinco) cédulas de crédito imobiliário integral emitidas pela Securitizadora sob a forma escritural, sem garantia real, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativas dos Créditos Imobiliários.
" <u>Cedente</u> "	significa a PIETÁ ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA. , pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, na Rodovia BR 376, Km 627, Bairro São Marcos, CEP 83.090-360, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.396.260/0001-47.
" <u>CETIP21</u> "	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.
" <u>Código Civil</u> "	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
" <u>Condições Precedentes</u> "	significa as condições precedentes para o desembolso parcial e total do Valor da Cessão Líquido, conforme definido no Contrato de Cessão.
" <u>Conta Centralizadora</u> "	significa a conta corrente nº 39260-8, agência 3100, do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora, na qual os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários serão depositados.
" <u>Contratos de Alienação Fiduciária</u> "	significa os 02 (dois) contratos denominados " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrados em 24 de fevereiro de 2022, entre a Cedente e a Securitizadora, pelos quais a Cedente constituiu a garantia de Alienação Fiduciária sob os Imóveis, em garantia dos CRI.
" <u>Contador do Patrimônio Separado</u> "	significa a LINK - CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Siqueira Bueno, nº 1737, Belenzinho, CEP 03173-010, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 03.997.580/0001-21, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio

	Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.
" <u>Contrato de Cessão</u> "	significa o " <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ", celebrado em 24 de fevereiro de 2022, entre a Cedente, a Securitizadora, a Devedora e os Fiadores, por meio do qual a Cedente cedeu os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Arrendamento à Securitizadora.
" <u>Contrato de Distribuição</u> "	significa o " <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª (Quadringentésima Quadragésima Primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão, da Virgo Companhia de Securitização</i> ", celebrado entre a Securitizadora e o Coordenador Líder, para reger a distribuição dos CRI.
" <u>Contratos de Arrendamento</u> "	significa, em conjunto, os 05 (cinco) <i>Contratos de Arrendamento Rural</i> , celebrados entre a Cedente e a Devedora em 24 de fevereiro de 2022.
" <u>Coobrigação</u> "	significa a coobrigação outorgada pela Cedente no âmbito do Contrato de Cessão, que responderá, em caráter solidário com a Devedora e os Fiadores, na forma da lei como coobrigadas, sem qualquer benefício de ordem entre eles, pela existência e adimplência dos Créditos Imobiliários, pela solvência da Devedora, bem como por todas as Obrigações Garantidas, incluindo mas não limitado às obrigações e/ou responsabilidades da Devedora atualmente existentes ou que venham a se materializar no âmbito dos Contratos de Arrendamento, bem como todos os pagamentos presentes e futuros decorrentes dos Contratos de Arrendamento, do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação.
" <u>Coordenador Líder</u> "	significa a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente

	Juscelino Kubitschek, 1909, 30º andar, Torre Sul, Vila Olímpia, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78.
<u>"Créditos Imobiliários"</u>	significa os Créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Arrendamento, cujos principais termos e condições estão pormenorizados no Anexo II ao Contrato de Cessão, por meio dos quais a Cedente (i) arrendou à Devedora, pelo prazo de 05 (cinco) anos, renováveis pelo prazo adicional de 05 (cinco) anos, a critério das partes, e para exploração de atividade agropecuária, os imóveis deles objeto; (ii) faz jus ao recebimento de remuneração decorrente da exploração dos pertinentes imóveis a título de arrendamento, mediante as condições de pagamento e correção monetária na forma previstas nos Contratos de Arrendamento, bem como de todos os seus acessórios, tais como juros moratórios, encargos, multas, indenizações, penalidades, seguros e demais consectários contratuais e legais previstos nos Contratos de Arrendamento.
<u>"CRI"</u>	significa os certificados de recebíveis imobiliários da 441ª (quadringentésima quadragésima primeira) série da 4ª (quarta) emissão da Securitizadora, lastreados nas CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97.
<u>"CRI em Circulação"</u>	significa, para fins de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Cedente, pela Devedora, pelos Fiadores, pela Securitizadora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas.
<u>"CVM"</u>	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
<u>"Data de Aniversário"</u>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.
<u>"Data de Emissão"</u>	significa a data de emissão dos CRI, qual seja 04 de março de 2022.
<u>"Datas de Integralização"</u>	significa cada uma das datas de subscrição e integralização dos CRI que ocorrerão durante todo o Prazo de Colocação dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476, observados os eventos que

	ensejam o encerramento da Oferta Restrita, conforme previstos no Contrato de Distribuição.
" <u>Data de Pagamento</u> "	significa cada data de pagamento dos CRI, conforme Anexo II deste Termo de Securitização.
" <u>Data de Vencimento Final</u> "	significa a data de vencimento dos CRI, qual seja 15 de fevereiro de 2027.
" <u>Devedora</u> "	significa a DURLI AGROPECUÁRIA S.A. , sociedade por ações com sede na Cidade de Canarana, Estado do Mato Grosso, na Fazenda Alvorada I, s/nº, Gleba B, Lote 10, Loteamento Garapu III, Zona Rural, CEP 78.640-000, inscrita no CNPJ/ME sob número 28.434.695/0001-39.
" <u>Dia Útil</u> "	significa a todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
" <u>Documentos da Operação</u> "	significa em conjunto: (i) os Contratos de Arrendamento; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) Escritura de Emissão de CCI; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os Contratos de Alienação Fiduciária; (vii) o(s) Boletim(ns) de Subscrição de Créditos Imobiliários da Imobiliários da 441ª (Quadringentesima Quadragésima Primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização; (viii) os comunicados de início e encerramento; e (ix) outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Oferta Restrita e seus respectivos aditamentos.
" <u>Efeito Adverso Relevante</u> "	significa (a) qualquer efeito adverso relevante na situação financeira, reputacional, nos negócios, nos bens ou nos resultados operacionais de qualquer Parte, qualquer sociedade integrante do seu grupo econômico, bem como seus funcionários, representantes, administradores, conselheiros, diretores afetados; ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade da Parte em questão de cumprir suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação.

<u>"Emissão"</u>	significa a emissão dos CRI da 441ª (Quadringentésima Quadragésima Primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão de CRI da Securitizadora.
<u>"Escritura de Emissão de CCI"</u>	significa o " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Emitidas sob a Forma Escritural</i> ", firmado, nesta data, pela Securitizadora e pela Instituição Custodiante, por meio do qual foram emitidas as CCI e eventuais aditamentos.
<u>"Escriturador"</u>	significa ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar – Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-la nos termos deste Termo de Securitização, independentemente de Assembleia Geral de Titulares de CRI para esse fim.
<u>"Eventos de Recompra Compulsória de Créditos Imobiliários"</u>	tem o significado previsto nas Cláusulas 2.5 e 2.6 do Contrato de Cessão.
<u>"Eventos de Resgate Antecipado Obrigatório"</u>	significa quando em conjunto, os Eventos de Resgate Antecipado Automático e os Eventos de Resgate Antecipado Não Automático.
<u>"Eventos de Resgate Antecipado Automático"</u>	significa os eventos relacionados na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização.
<u>"Eventos de Resgate Antecipado Não Automático"</u>	significa os eventos relacionados na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização.
<u>"Fiadores"</u>	significa, quando referidos em conjunto, (i) VOLNEI ROBERTO DURLI , brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, empresário, inscrito no CPF/ME sob o nº 409.472.380-34, portador da Cédula de Identidade RG nº 9034376716 SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Francisco Juglair, 750, apto. 21, na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, CEP 81.200-230; (ii) EVANDRO LUIS DURLI , brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, empresário, inscrito no CPF/ME sob o nº 615.290.010-72, portador da Cédula de Identidade RG nº 5049146862 SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Francisco Juglair, 750, apto.

	22, na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, CEP 81.200-230; (iii) D&D PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. , pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, na Rodovia BR-376, Km 627, nº 26915, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.641.240/0001-82; (iv) a Devedora; e (v) DURLICOUROS INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COUROS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA. , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade no Município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, na Rodovia BR 376, Km 627, nº 25.665, CEP 83.090-360, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.105.229/0001-90.
" <u>Fiança</u> "	significa a garantia fidejussória prestada no Contrato de Cessão, pela qual os Fiadores e a Devedora obrigaram-se, solidariamente com a Cedente, em caráter irrevogável e irretratável, perante a Securitizadora, como fiadores e principais pagadores, responsáveis pelo cumprimento das Obrigações Garantidas.
" <u>Fundo de Despesas</u> "	significa o fundo de despesas a ser constituído mediante a retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do montante equivalente a R\$200.000,00 (duzentos mil reais) para o pagamento de Despesas (conforme definido no Contrato de Cessão), e quaisquer outras despesas na Conta Centralizadora, ou diferenças entre os Créditos Imobiliários e as parcelas dos CRI, bem como todo e qualquer custo e despesa necessário à excussão das Garantias, como, mas não se limitando a, honorários de advogados, custas, despesas, emolumentos, reembolso de despesas, inclusive para resguardar os interesses dos titulares dos CRI.
" <u>Garantias</u> "	significa a Fiança, a Coobrigação e a Alienação Fiduciária, outorgadas em garantia ao fiel cumprimento das Obrigações Garantidas.
" <u>Imóveis</u> "	significa, em conjunto, os Imóveis Alienados Fiduciariamente e os Imóveis Arrendados.

<p><u>“Imóveis Alienados Fiduciariamente”</u></p>	<p>significa os imóveis descritos e caracterizados no Anexo I dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária.</p>
<p><u>“Imóveis Arrendados”</u></p>	<p>significa, em conjunto, (i) uma área parcial de 1.400,00 ha (um mil e quatrocentos hectares) que será destacada de uma fração ideal e real de terras rurais com área total de 2.102,54 ha (dois mil, cento e dois hectares, cinquenta e quatro ares), parte da matrícula nº 12.078, registrada no Livro 2 do Serviço Registro Geral de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Água Boa – MT; (ii) uma área parcial de 2.336,37 (dois mil, trezentos e trinta e seis hectares, trinta e sete ares) formada pelas fazendas ALVORADA I, II e III, localizadas no Município de Canarana, Estado do Mato Grosso, composta pelas matrículas nº 16891, 16892, 16893, 16894, 16895, 16896, do Registro de Imóveis Circunscrição da Comarca de Canarana, estado do Mato Grosso, e FAZENDA SANTO ANTÔNIO I e II, composta pelas matrículas nº 18.836, 18.837, 18.838, 18.839 e 18.840, do Registro de Imóveis Circunscrição da Comarca de Canarana, estado do Mato Grosso; (iii) uma área parcial de 1.950,00 ha (um mil, novecentos e cinquenta hectares) que será destacada de uma fração ideal e real de terras rurais com área de 3.106,3096 (três mil, cento e seis hectares, trinta ares e noventa e seis centiares), a ser destacada das matrículas 862, 863, e 2503, registradas no Livro 2, do Serviço Registro Geral de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Campinápolis – MT; (iv) uma área parcial de 3.900,00 ha (três mil e novecentos hectares) que será destacada de uma fração ideal e real de terras rurais com área de 8.284,32 (oito mil, duzentos e oitenta e quatro hectares, trinta e dois ares), a ser destacada da matrícula nº 13.001, Livro 2, do Serviço Registro Geral de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Água Boa – MT; e (v) uma área parcial 5.650,00 ha (cinco mil, seiscentos e cinquenta hectares) que será destacada de uma fração ideal e real de terras rurais com área de 11.622,5054 (onze mil, seiscentos e vinte e dois hectares, cinquenta ares e cinquenta e quatro</p>

	centiares), a ser destacada das matrículas 3.640, 3.641, 3.642, 3.639, 13.139, 13.140, 17.256, que compõem a FAZENDA SÃO FRANCISCO, a FAZENDA SÃO FRANCISCO II e a FAZENDA SÃO FRANCISCO III, localizadas no Município de São José do Xingu, Estado do Mato Grosso, registradas no Livro 02 de Registro Geral do 1º Registro Geral de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Porto Alegre do Norte, Estado do Mato Grosso.
<u>“Instituição Custodiante”</u>	significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, ou quem vier a sucedê-la, com atribuições descritas neste Termo de Securitização.
<u>“Instituições Financeiras Permitidas”</u>	significa as seguintes instituições financeiras, que poderão ser contratadas para substituir o Banco Liquidante e o Escriturador, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 12.8 abaixo.
<u>“Instrução CVM 400”</u>	significa a Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM 414”</u>	significa a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM 476”</u>	significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<u>“Investidores”</u>	significa os Investidores Profissionais ou os Investidores Qualificados, conforme o caso.
<u>“Investidores Profissionais”</u>	tem o significado que lhe é atribuído no artigo 11 da Resolução CVM 30.
<u>“Investidores Qualificados”</u>	tem o significado que lhe é atribuído no artigo 12 da Resolução CVM 30.
<u>“Investimentos Permitidos”</u>	significa os 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.
" <u>IPCA</u> " ou " <u>IPCA/IBGE</u> "	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
" <u>JUCESP</u> "	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
" <u>Legislação Socioambiental</u> "	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização
" <u>Lei 6.385</u> "	significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei 9.514</u> "	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei 10.931</u> "	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei 12.846</u> "	significa a Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme alterada.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada
" <u>Legislação Anticorrupção</u> "	significa quaisquer normas aplicáveis que versem sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, nacional e estrangeira, incluindo, sem limitação, na forma da Lei 12.846, da Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, do <i>Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)</i> , da <i>OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i> e do <i>UK Bribery Act (UKBA)</i> , sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, conforme aplicável.
" <u>MDA</u> "	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.
" <u>Medida Provisória 2.158</u> "	significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

<p><u>"Obrigações Garantidas"</u></p>	<p>significa, em conjunto, todos valores, principais ou acessórios devidos no âmbito do Contrato de Cessão, dos Contratos de Arrendamento e demais Documentos da Operação, incluindo o Preço dos Arrendamentos (conforme definido no Contrato de Cessão), o fluxo de recebíveis presentes e futuros decorrentes da exploração dos imóveis, o saldo devedor dos CRI, o Ajuste do Valor de Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão), multas, indenizações, todo e qualquer custo ou despesa necessário comprovadamente incorrido pela Securitizadora, inclusive, por seus honorários, e/ou pelos Titulares de CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes dos CRI, deste Termo de Securitização, do Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação, bem como o cumprimento de quaisquer das obrigações principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, no seu vencimento final ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, Cedente e Fiadores no âmbito do Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação .</p>
<p><u>"Oferta Restrita"</u></p>	<p>significa a oferta pública com esforços restritos dos CRI, a ser realizada, em conformidade com a Instrução CVM 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução. Por se tratar de oferta para a distribuição pública com esforços restritos de distribuição, sob regime de garantia firme, a Oferta Restrita será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA.</p>
<p><u>"Patrimônio Separado"</u></p>	<p>significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares dos CRI, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está vinculada, bem</p>

	como ao pagamento da Taxa de Administração e obrigações fiscais.
" <u>Partes</u> "	significa, quando em conjunto, a Securitizadora e o Agente Fiduciário.
" <u>Período de Capitalização</u> "	significa o período de tempo que se inicia: (i) a partir da primeira Data da Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento aplicável (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e (ii) em cada Data de Pagamento aplicável imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento do respectivo período aplicável (exclusive), tudo conforme as datas previstas na tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento ou até a data do respectivo Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso;
" <u>Período de Restrição</u> "	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.5 deste Termo de Securitização.
" <u>Prazo de Colocação</u> "	significa o prazo máximo de colocação dos CRI será de até 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da data do início da distribuição informada à CVM pelo Coordenador Líder, observado o disposto nos artigos 7-A, 8º e 8º-A, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476.
" <u>Preço de Integralização</u> "	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.2 deste Termo de Securitização.
" <u>Regime Fiduciário</u> "	significa, na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97, significa o regime fiduciário constituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários em favor dos Titulares dos CRI sobre o Patrimônio Separado.
" <u>Remuneração</u> "	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 31., deste Termo de Securitização.
" <u>Resgate Antecipado Facultativo</u> "	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.5.1., deste Termo de Securitização.

<u>“Resolução CVM 17”</u>	significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
<u>“Resolução CVM 30”</u>	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
<u>“Securitizadora”</u>	significa a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , acima qualificada.
<u>“Taxa de Administração”</u>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12.1, deste Termo de Securitização.
<u>“Termo de Securitização”</u>	significa o presente <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª (Quadringentésima Quadragésima Primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização”</i> e seus eventuais aditamentos.
<u>“Titulares dos CRI”</u>	significa os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso.
<u>“Valor da Cessão”</u>	tem o significado previsto na Cláusula 2.1 do Contrato de Cessão.
<u>“Valor da Cessão Líquido”</u>	tem o significado previsto na Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão.
<u>“Valor Nominal Unitário”</u>	tem o significado que lhe é atribuído na alínea “e” da Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado”</u>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Total da Emissão”</u>	tem o significado que lhe é atribuído no subitem 3.1(iv) deste Termo de Securitização.

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

1.1.3. A Emissão e a Oferta Restrita foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Securitizadora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Securitizadora, 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, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados

de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio pela Securitizadora, até o limite de R\$80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais).

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, sem qualquer coobrigação por parte da Securitizadora, aos CRI da 441ª (quadringentésima quadragésima primeira) série da 4ª (quarta) emissão da Securitizadora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

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

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

2.2.2. O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, através da declaração contida no **Anexo V** deste Termo de Securitização.

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

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

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a **(1)** emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; **(2)** remuneração da Securitizadora pela estruturação da Oferta Restrita; **(3)** remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; **(4)** remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; **(5)** despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3,

e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e **(6)** averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;

- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias que não sejam relacionadas a esta operação, e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

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

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

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

2.6. Garantias da Operação: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, diretamente sobre os CRI, os quais gozarão indiretamente da Alienação Fiduciária, da Fiança e da Coobrigação, conforme disposto no Contrato de Cessão.

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

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

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

2.8. Garantia Fidejussória. Nos termos do Contrato de Cessão, os Fiadores e a Devedora assumiram a condição de fiadores e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas previstas no Contrato de Cessão.

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

3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- (i) Emissão: 4ª (quarta);
- (ii) Série: 441ª (quadringentésima quadragésima primeira);
- (iii) Quantidade de CRI: serão emitidos 154.120 (cento e cinquenta e quatro mil e cento e vinte) CRI;
- (iv) Valor Global da Série: R\$154.120.000,00 (cento e cinquenta e quatro milhões, cento e vinte mil reais), na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão**");
- (v) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("**Valor Nominal Unitário**");
- (vi) Atualização Monetária: IPCA/IBGE;
- (vii) Remuneração: A remuneração dos CRI será composta por atualização monetária, conforme calculada abaixo, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescida de juros remuneratórios à taxa de 7,7426% (sete inteiros, sete mil, quatrocentos e vinte e seis décimos de milésimos por cento) ao ano, pagos ou incorporados conforme previsto no **Anexo II** deste Termo de Securitização, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da primeira data de integralização dos CRI (inclusive) ("**Remuneração**"), calculados conforme a Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização;
- (viii) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: De acordo com a tabela constante do **Anexo II** deste Termo de Securitização;
- (ix) Periodicidade de pagamento da Remuneração: De acordo com a tabela constante do **Anexo II** deste Termo de Securitização;
- (x) Regime Fiduciário: Sim;

- (xi) Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição e Negociação: B3;
- (xii) Data de Emissão: 04 de março de 2022;
- (xiii) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- (xiv) Data de Vencimento Final: 15 de fevereiro de 2027;
- (xv) Prazo de Emissão: 1.809 (um mil oitocentos e nove) dias contados da Data de Emissão;
- (xvi) Garantias: os CRI não contam com garantia, sendo que contarão com as garantias de Fiança, Coobrigação e a Alienação Fiduciária, outorgadas em garantia ao fiel cumprimento das Obrigações Garantidas;
- (xvii) Coobrigação da Securitizadora: Não há;
- (xviii) Carência para Pagamento da Remuneração: Não há;
- (xix) Subordinação: não há;
- (xx) Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: Conforme prevista no **Anexo II** deste Termo de Securitização;
- (xxi) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: Conforme prevista no **Anexo II** deste Termo de Securitização;
- (xxii) Forma: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante, extrato expedido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando estiverem custodiados na B3; e
- (xxiii) Classificação dos CRI:
 - Nível 1: Categoria: corporativo;
 - Nível 2: Concentração: concentrado;
 - Nível 3: Tipo de segmento (lastro): outros; e
 - Nível 4: Tipo de contrato: Arrendamento.

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

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

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

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

3.3.3. Por se tratar de oferta para a distribuição pública com esforços restritos de colocação, sob regime de garantia firme, a Oferta Restrita será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA, nos termos do "*Código ANBIMA para Oferta Restritas Públicas*" em vigor a partir de maio de 2021, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do comunicado de encerramento da Oferta Restrita.

3.3.4. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

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

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

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

3.4.2. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.4.1 deste

Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento, observado, que o prazo máximo de colocação dos CRI será de até 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da data do início da distribuição informada à CVM pelo Coordenador Líder, conforme disposto no artigo 8º-A da Instrução CVM 476.

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

3.5.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Securitizadora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei 6.385 e da Instrução CVM 400.

3.6. Declarações: Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, seguem como **Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, pela Instituição Custodiante e pelo Coordenador Líder, respectivamente.

4. SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

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

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, (i) pelo Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização, ou (ii) após a primeira data de integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, sendo admitido ágio ou deságio no momento da distribuição desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data ("**Preço de Integralização**").

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

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

5.1. Forma de Pagamento dos CRI: O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e a Remuneração serão pagos nas Datas de Aniversário dos CRI e demais condições especificadas no

Anexo II deste Termo de Securitização. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.3. abaixo.

5.2. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação mensal do IPCA/IBGE, nas Datas de Aniversário dos CRI, a partir da primeira data de integralização dos CRI até a integral liquidação dos CRI, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente, como segue ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"):

$$VNa = VN \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

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

Onde:

k = número de ordem de NI_k ;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo 'dup' um número inteiro; e;

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário (inclusive) e a próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, "dut" será considerado como sendo 18 (dezoito) Dias Úteis;

NI_k = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês da Data de Aniversário, referente ao mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a Data de Aniversário, o " NI_k " corresponderá ao valor do número índice do IPCA referente ao mês de atualização. A título de exemplificação, na Data de Aniversário do mês de julho, será utilizado o valor do número índice do IPCA do mês de junho, divulgado no mês de julho;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês "k" mencionado acima;

Observações aplicáveis ao cálculo:

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

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

- (2) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao presente Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.
- (3) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE.
- (4) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas.
- (5) Considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês ou, caso dia 15 não seja Dia Útil, o dia útil subsequente.

5.2.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste instrumento, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, o seu substituto legal. No caso de inexistir substituto legal para o IPCA, será aplicável a última variação disponível do IPCA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte do Cedente quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior do IPCA. Na ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação do IPCA por prazo superior a 5 (cinco) dias úteis, após a data esperada para apuração e/ou divulgação, ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, deverá ser aplicada, em sua substituição, a taxa que vier legalmente a substituí-la, ou no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora, deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que este tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização), a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares de CRI, conforme procedimentos e quóruns previstos no Termo de Securitização, de comum acordo com o Cedente, sobre o novo parâmetro de atualização monetária deste Termo de Securitização. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última variação do IPCA divulgada será utilizada e será aplicada para todos os dias relativos ao período no qual não tenha sido possível sua aferição, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Cedente e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de atualização monetária para este Termo de Securitização.

5.2.2. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização) prevista na cláusula acima, ressalvada a hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Geral de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização) não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da remuneração desde o dia de sua indisponibilidade.

5.2.3. Caso não haja instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização), ou, instalada a Assembleia Geral de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização), não haja quórum para deliberação em primeira ou em segunda convocação, ou, ainda, caso não haja acordo entre a Cedente e os Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização) nos termos descritos acima sobre o novo parâmetro de atualização monetária, a Cedente deverá realizar o pagamento do saldo devedor dos CRI, conforme calculado no Termo de Securitização, no prazo de até 30 (trinta) dias úteis (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização), (b) da data em que tal Assembleia Geral de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização) deveria ter ocorrido, (c) de outra data que venha a ser definida em referida assembleia, ou (d) até a Data de Vencimento (conforme definido no Termo de Securitização) da última parcela, caso esta ocorra primeiro. O resgate antecipado total pela Cedente na hipótese prevista nesta Cláusula deverá ocorrer pelo saldo devedor dos CRI devido na data do referido pagamento. Neste caso, o cálculo da atualização monetária para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas deverá utilizar a última variação do IPCA divulgado oficialmente.

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

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

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período. Valor em reais, calculados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido anteriormente;

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

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

Onde:

i = 7,7426% (sete inteiros, sete mil, quatrocentos e vinte e seis décimos de milésimos por cento);

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

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

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

Onde:

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

VNa = Conforme definido anteriormente.

Tai = Taxa da i-ésima parcela de amortização programada, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "Tai" do **Anexo II** deste Termo de Securitização.

5.5. Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária dos CRI

5.5.1. A Securitizadora deverá, obrigatoriamente e de forma irrevogável e irretratável, realizar o resgate antecipado da totalidade (e não menos que a totalidade) dos CRI, caso a Cedente venha a realizar a recompra antecipada total dos Créditos Imobiliários, na forma prevista na Cláusula 6.1 do Contrato de Cessão, o qual apenas poderá ocorrer a partir de 08 de março de 2023 (exclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo**").

5.5.1.1. O valor a ser pago aos Titulares de CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, o qual refletirá o valor pago à Securitizadora a título de recompra antecipada total dos Créditos Imobiliários pela Cedente, deverá corresponder ao maior entre (a) saldo devedor dos CRI acrescido de prêmio equivalente a 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento), ou (b) o valor calculado nos termos da fórmula abaixo, além de eventuais despesas e/ou encargos moratórios devidos e não pagos:

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

Onde:

VR = valor de recompra integral das parcelas dos CRI;

PMTi = i-ésimo valor de pagamento dos Créditos Imobiliários;

taxa = o valor correspondente ao cupom da Nota do Tesouro Nacional Série B, com vencimento mais próximo prazo médio do fluxo de pagamento dos CRI;

n = número de Dias Úteis entre a data do pagamento antecipado integral dos Créditos Imobiliários e a data originalmente prevista de pagamento da PMTi;

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

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

Onde:

n = número Períodos de Capitalização desde a primeira data de integralização dos CRI até a data de cálculo;

k = número de ordem de NI_k ;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo 'dup' um número inteiro.

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário (inclusive) e a próxima Data de Aniversário, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, "dut" será considerado como sendo 18 (dezoito) Dias Úteis;

NI_k = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês da Data de Aniversário, referente ao mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a Data de Aniversário, o " NI_k " corresponderá ao valor do número índice do IPCA referente ao mês de atualização. A título de exemplificação, na Data de Aniversário do mês de julho, será utilizado o valor do número índice do IPCA do mês de junho, divulgado no mês de julho;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês "k" mencionado acima;

Observações aplicáveis ao cálculo:

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

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

- (7) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao presente Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.
- (8) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE.
- (9) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas.
- (10) Considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês ou, caso dia 15 não seja Dia Útil, o Dia Útil subsequente.

5.5.2. A Securitizadora deverá, obrigatoriamente e de forma irrevogável e irretratável, realizar a amortização extraordinária de parte (mas nunca a totalidade) dos CRI, caso a Cedente venha a realizar a recompra antecipada parcial dos Créditos Imobiliários, o qual apenas poderá ocorrer a partir de 08 de março de 2023 (exclusive) ("**Amortização Extraordinária**"), observados os limites previstos na Cláusula 5.5.2.1 abaixo.

5.5.2.1. A Amortização Extraordinária não poderá ser em valor inferior ao equivalente a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos CRI na data pretendida para que a amortização extraordinária ocorra, tampouco, em qualquer hipótese e considerando todas as eventuais Amortizações Extraordinária em conjunto feitas ou a serem realizadas, em valor superior ao equivalente a 50% (cinquenta por cento) do saldo devedor dos CRI igualmente na data pretendida para que a amortização extraordinária ocorra.

5.5.2.2. Para fins da Amortização Extraordinária, aplicar-se-ão, de forma proporcional ao valor a ser amortizado (e não à totalidade dos CRI conforme a metodologia de Resgate Antecipado Facultativo acima prevista), *mutatis mutandis*, todas as regras de determinação do valor a ser pago constantes da Cláusula 5.5.1.1. acima, respectivamente.

5.5.3. A data para realização do Resgate Antecipado Facultativo e da Amortização Extraordinária deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

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

5.5.5. A Securitizadora deverá informar a B3, por meio de correspondência com o de acordo do Agente Fiduciário, sobre a realização do Resgate Antecipado Facultativo ou da Amortização Extraordinária com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do evento de resgate.

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

6. RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI: Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da Cláusula 10 deste Termo de Securitização, será considerado como evento de resgate antecipado obrigatório dos CRI todos e quaisquer Eventos de Recompra Compulsória de Créditos Imobiliários, conforme disposto no Contrato de Cessão e descritos nas Cláusulas 6.2 e 6.3 abaixo.

6.2. Eventos de Resgate Antecipado Obrigatório Automático: Será considerado um evento de resgate antecipado obrigatório automático dos CRI, sem necessidade de deliberação da Assembleia

Geral de Titulares dos CRI, observado o disposto nesta Cláusula 6, a ocorrência de um dos seguintes eventos:

- (i) conforme aplicável, decretação de falência, pedido de autofalência formulado pela Cedente, pela Devedora ou pelos Fiadores, conforme aplicável, pedido de falência da Cedente, pela Devedora ou pelos Fiadores, conforme aplicável, formulado por terceiros não elidido no prazo legal, ou liquidação, dissolução, extinção ou encerramento das atividades da Cedente ou da Devedora ou dos Fiadores, conforme aplicável, bem como implementação de qualquer ato ou celebração de qualquer documento com a finalidade de aprovar, requerer, ajuizar ou anuir à recuperação judicial ou extrajudicial ou falência da Cedente, da Devedora ou dos Fiadores, insolvência dos Fiadores pessoas físicas, ou pedido de insolvência pelos Fiadores pessoas físicas ou por terceiros contra os Fiadores pessoas físicas;
- (ii) se, sem o expresso e prévio consentimento da Securitizadora, em observância à deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ocorrer a cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência, no todo ou em parte, a terceiros dos direitos e obrigações da Cedente, da Devedora ou dos Fiadores, previstos no Contrato de Cessão, nos Contratos de Arrendamento ou quaisquer Documentos da Operação;
- (iii) questionamento judicial ou extrajudicial, pela Cedente, pela Devedora ou pelos Fiadores ou por qualquer parte a eles relacionada, de qualquer disposição do Contrato de Cessão, dos Contratos de Arrendamento ou qualquer Documento da Operação;
- (iv) existência de qualquer decisão judicial de exigibilidade imediata, cujos efeitos não tenham sido suspensos em até 15 (quinze) dias da respectiva decisão, que tenha determinado a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade total e/ou parcial do Contrato de Cessão, dos Contratos de Arrendamento ou qualquer Documento da Operação, ou de qualquer uma de suas disposições, que impacte nas obrigações da Cedente, da Devedora ou dos Fiadores pactuadas no Contrato de Cessão, nos Contratos de Arrendamento ou qualquer Documento da Operação;
- (v) caso o Contrato de Cessão, os Contratos de Arredamento ou os Contratos de Alienação Fiduciária sejam, por qualquer motivo, integral ou parcialmente resilidos, rescindidos ou por qualquer outra forma extintos;
- (vi) não cumprimento, pela Cedente, pela Devedora ou pelos Fiadores, de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas no Contrato de Cessão, nos Contratos de Arrendamento ou qualquer Documento da Operação, que não tenham sido sanadas no prazo de 2 (dois) Dias Úteis do respectivo inadimplemento;
- (vii) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Cedente, da Devedora, dos Fiadores ou de seus controladores ou de suas sociedades diretamente controladas, no âmbito do mercado financeiro e de capitais brasileiro ou internacional, conforme for aplicável;

- (viii) se, sem o expresso e prévio consentimento da Securitizadora, em observância à deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ocorrer qualquer renegociação, desconto, isenção ou qualquer outro tipo de redução das parcelas devidas no âmbito dos Contratos de Arrendamento, que possam ensejar em alteração do fluxo de recebíveis vinculados aos CRI; e
- (ix) não cumprimento de decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), contra a Cedente, a Devedora ou os Fiadores.

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

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

- (i) não cumprimento, pela Cedente, pela Devedora ou pelos Fiadores, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas no Contrato de Cessão, nos Contratos de Arrendamento ou qualquer Documento da Operação, que não tenham sido sanadas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento, pela Cedente, pela Devedora ou pelos Fiadores;
- (ii) resolução dos Contratos de Alienação Fiduciária ou caso a Alienação Fiduciária sejam anulados, ou, ainda, se por qualquer forma, a Alienação Fiduciária venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral das obrigações garantidas, seja por nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão, exceto nos termos neles previstos ou caso o bem objeto da garantia seja substituído ou complementado, mediante aprovação da Securitizadora, em observância à prévia deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;
- (iii) falta de pagamento, na respectiva data de vencimento, pela Cedente, pela Devedora, pelos Fiadores ou por qualquer sociedade controlada direta ou indiretamente pela Cedente, pela Devedora ou pelos Fiadores, de quaisquer dívidas, no mercado local e/ou internacional, decorrente de contratos financeiros, em valor individual ou agregado superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), não sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou instrumento ou, em sua falta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, exceto se referido inadimplemento esteja, por qualquer motivo, com sua exigibilidade suspensa;
- (iv) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, caso a Cedente, a

Devedora ou os Fiadores estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias, observados os prazos de cura eventualmente aplicáveis;

- (v) protesto de títulos contra a Cedente, a Devedora, os Fiadores, seus controladores ou suas sociedades diretamente controladas em valor individual ou agregado superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), por cujo pagamento a Cedente, a Devedora, os Fiadores, seus controladores ou suas sociedades diretamente controladas sejam responsáveis, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro e tenha sido obtida medida judicial ou administrativa adequada para a anulação ou sustação de seus efeitos; (b) o protesto foi cancelado; (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi pago, depositado ou garantido em juízo; ou (d) foi obtido provimento judicial cujo efeito seja a suspensão da exigibilidade ou a inexistência do título;
- (vi) morte ou decretação de incapacidade dos Fiadores pessoas físicas, exceto se seus herdeiros, em caráter irrevogável e irretratável, assumirem a integralidade das obrigações dos Fiadores pessoas físicas tal como previstas no Contrato de Cessão;
- (vii) realização de redução do capital social da Cedente ou da Devedora sem anuência prévia da Securitizadora a ser obtida após consulta formal aos Titulares de CRI;
- (viii) se a Cedente, a Devedora ou os Fiadores incorrerem em qualquer uma das causas previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil, observados os prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos;
- (ix) se a Cedente ou a Devedora tiver, direta ou indiretamente, o seu controle acionário cedido, transferido ou por qualquer forma alienado ou alterado;
- (x) ocorrência de qualquer medida judicial ou extrajudicial de constrição de bens ou direitos, tais como arresto, sequestro, embargo, interdição ou penhora de bens, da Cedente, da Devedora ou dos Fiadores, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas);
- (xi) alteração do objeto social da Cedente ou da Devedora, que modifique as principais atividades por elas praticadas;
- (xii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Cedente e/ou pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas que atrapalhe ou impeça o contínuo uso e/ou funcionamento dos Imóveis, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Cedente e a Devedora comprovem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas respectivas atividades em relação aos Imóveis, conforme aplicável, até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

- (xiii) caso os Imóveis não sejam mantidos em regular estado de conservação, segurança e habitabilidade, observado o uso normal e as consequências deles decorrentes;
- (xiv) se for verificada falsidade, incorreção, omissão ou incompletude de quaisquer declarações feitas pela Cedente, pela Devedora ou pelos Fiadores no Contrato de Cessão, nos Contratos de Arrendamento ou qualquer Documento da Operação;
- (xv) efetivação de desapropriação, de confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ou afete os Imóveis e/ou os Imóveis Alienados Fiduciariamente e/ou a posse, direta ou indireta, da Cedente, da Devedora ou dos Fiadores sobre os Imóveis e/ou sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente;
- (xvi) caso haja comprovado descumprimento, conforme ato decisório proferido por Autoridade competente, ou caso qualquer Autoridade no Brasil ou no exterior ingresse com qualquer ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) e/ou adote qualquer medida punitiva contra a Cedente, a Devedora ou os Fiadores, suas Controladas e Controladores, administradores e/ou acionistas e/ou funcionários agindo em nome da Cedente, da Devedora ou dos Fiadores, conforme aplicável, por crimes relacionados às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a Legislação Anticorrupção, bem como da legislação e regulamentação anticorrupção vigentes;
- (xvii) descumprimento pela Cedente, pela Devedora ou pelos Fiadores e/ou quaisquer controladas, (a) com a legislação relativa a crimes ambientais, trabalho análogo a escravo, trabalho infantil ou ao incentivo à prostituição; e (b) com as demais legislações ambiental e trabalhista em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e as demais legislações e regulamentações ambientais supletivas (em conjunto (a) e (b), "**Legislação Socioambiental**"), exceto, com relação exclusivamente ao item (b), na medida em que tal descumprimento (b.i) esteja sendo contestado de boa-fé pela Cedente, pela Devedora ou pelos Fiadores e/ou quaisquer controladas, conforme aplicável, nas esferas judiciais e/ou administrativas e, em razão de tal questionamento, tenha seus efeitos suspensos; e (b.ii) não possa resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (xviii) celebração de contratos de empréstimos, adiantamentos, concessão de mútuos (na qualidade de mutuante) ou qualquer outra modalidade de crédito e/ou garantias celebrados e/ou outorgadas pela Cedente, pela Devedora, pela D&D Participações Societárias Ltda., já acima qualificada, ou pela Durlicouros Indústria e Comércio de Couros Exportação e Importação Ltda., já acima qualificada, em favor de seus sócios e/ou acionistas, diretos ou indiretos, e/ou coligadas, de modo que somente será permitida exclusivamente a celebração de contratos de empréstimos, adiantamentos, concessão de mútuos (na qualidade de mutuante) ou qualquer outra modalidade de crédito e/ou garantias celebrados entre sociedades

controladas e/ou sob controle comum da D&D Participações Societárias Ltda., já acima qualificada;

- (xix) caso os Contratos de Alienação Fiduciária não sejam registrados no prazo de até 30 (trinta) dias contados da sua prenotação nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis das Comarcas de Porto Alegre do Norte/MT e São Felix do Araguaia/MT, conforme aplicável, e nos competentes Cartórios de Títulos e Documentos da Comarcas de São José dos Pinhais/PR e São Paulo/SP, podendo este prazo ser prorrogado por igual período e uma única vez em caso de exigências recebidas pelos referidos Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Títulos e Documentos, observadas, ainda, as disposições dos Contratos de Alienação Fiduciária;
- (xx) na hipótese de desapropriação total ou de desapropriação parcial que impliquem a rescisão dos Contratos de Arrendamento ou afetem os Contratos de Alienação Fiduciária;
- (xxi) na hipótese de a D&D Participações Societárias Ltda., já acima qualificada, por qualquer razão que seja, deixar de ter suas demonstrações financeiras anualmente auditadas por qualquer uma das empresas a seguir listadas: Deloitte, PWC, Ernst & Young ou KMPG ("**Auditores Autorizados**");
- (xxii) na hipótese de a D&D Participações Societárias Ltda., já acima qualificada, deixar de entregar à Securitizadora suas demonstrações financeiras anuais auditadas pelos Auditores Autorizados no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do encerramento social da D&D Participações Societárias Ltda.; ou
- (xxiii) não observância do seguinte limite e índice financeiro ("**Índice Financeiro**"), em qualquer exercício social, calculados de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, conforme estejam em vigor na respectiva data de apuração, com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas pelos Auditores Autorizados, da D&D Participações Societárias Ltda., já acima qualificada, a serem verificados anualmente pela Securitizadora em até 20 (vinte) dias após o recebimento das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas do exercício social encerrado, sendo a primeira verificação a partir do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 (inclusive) até o vencimento integral dos CRI: **(a)** a razão entre a Dívida Líquida e o EBITDA deverá ser inferior ao índice indicado abaixo, dentro do período correspondente:

Período	Índice Financeiro
De 2022 até a data de vencimento dos CRI	Menor que 3 (três) vezes

Para fins de cálculo do Índice Financeiro acima:

- a) O Índice Financeiro deverá ser atendido enquanto não forem integralmente cumpridas todas as obrigações assumidas pela Cedente, pela Devedora e/ou pelos Fiadores no âmbito da Oferta Restrita. Para fins de avaliação do

cumprimento do Índice Financeiro pela Securitizadora, serão utilizadas as demonstrações financeiras consolidadas da D&D Participações Societárias Ltda., já acima qualificada, objeto de revisão limitada pelos Auditores Autorizados. A primeira verificação de que trata este subitem ocorrerá com relação às demonstrações financeiras da D&D Participações Societárias Ltda. relativas a 31 de dezembro de 2022. A D&D Participações Societárias Ltda. e a Cedente comprometeram-se, ainda, a prestar os esclarecimentos que a Securitizadora e o Agente Fiduciário julgarem necessários.

- b) Para fins deste item, (1) **“Dívida Líquida”** corresponde à somatória, apurada com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da D&D Participações Societárias Ltda.: (a) do valor de principal, juros e, quando devidos, demais encargos, inclusive moratórios, das dívidas de curto e de longo prazo decorrentes de: (i) qualquer mútuo, financiamento ou empréstimo contraído com instituições financeiras ou não, exceto aqueles realizados entre a D&D Participações Societárias Ltda. e controladas, (ii) títulos de renda fixa, conversíveis ou não, em circulação no mercado de capitais local e/ou internacional, e (iii) instrumentos derivativos, exceto para aqueles realizados para fins de proteção cambial, (iv) avais e/ou fianças de dívidas de terceiros, sócios diretos ou indiretos, e suas coligadas (excetuando-se, para fins desse cálculo, suas controladas), menos (b) o somatório dos valores em caixa, bancos e aplicações financeiras; e (2) **“EBITDA”** significa o lucro operacional da D&D Participações Societárias Ltda. antes do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, das receitas e despesas financeiras líquidas, da depreciação e amortização (incluindo de ágio ou outras), seguindo os princípios contábeis aplicáveis geralmente aceitos no Brasil.

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

6.3.2. Caso ocorra o resgate antecipado obrigatório conforme deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou não haja quórum suficiente para instalação e/ou para deliberar sobre eventual declaração de resgate antecipado dos CRI, em primeira e segunda convocações, a Securitizadora determinará a realização da Recompra Compulsória, pela Cedente, da totalidade dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, declarará o resgate antecipado obrigatório dos CRI e deverá enviar notificação à Devedora informando o vencimento antecipado em até 2 (dois) Dias Úteis contados: (i) com relação aos Eventos de Resgate Antecipado Obrigatório automáticos, da data em que ocorrer o evento ali

listado; e (ii) com relação aos Eventos de Resgate Antecipado Obrigatório não automáticos, da data em que for declarado, pela Securitizadora, o vencimento antecipado.

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

6.4. Decretação da Recompra Compulsória: A decretação da Recompra Compulsória, seja na forma da Cláusula 6.2 ou da Cláusula 6.3 acima, implicará no vencimento antecipado dos CRI

6.4.1. Na ocorrência do resgate antecipado dos CRI (tanto o automático, quanto o não automático), independentemente da comunicação referida na Cláusula 0 acima, a Securitizadora efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos no âmbito do Contrato de Cessão, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização ou da última Data de Aniversário dos CRI até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e pela Securitizadora nos termos deste Termo de Securitização, fora do âmbito da B3.

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

7. OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Securitizadora: A Securitizadora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Securitizadora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal: A Securitizadora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a contar da primeira data de integralização dos CRI, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, que será disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

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

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

7.3.1. A Securitizadora obriga-se, ainda, a **(a)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada

deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(b)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Securitizadora destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(c)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Securitizadora.

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

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

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

7.6. Legislação Ambiental e Trabalhista: A Securitizadora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão.

7.7. Legislação Anticorrupção: A Securitizadora obriga-se a observar e cumprir e fazer suas respectivas subsidiárias, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, conforme aplicável, especialmente à Securitizadora, na medida em que: **(i)** adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; **(ii)** conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção

dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; **(iii)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; e **(iv)** adotam as diligências apropriadas para contratação e supervisão de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente.

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

- (a) não realizar negócios e/ou operações (i) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (ii) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (iii) 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;
- (b) 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;
- (c) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (d) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (e) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado;
- (f) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, desde que devidamente comprovado; e
- (g) cumprir as obrigações estabelecidas no artigo 17 da Instrução CVM 476, quais sejam:
 - (i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
 - (ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
 - (iii) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos

auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;

- (iv) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (v) observar as disposições da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021 no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44;
- (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (viii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento;
- (ix) divulgar as informações referidas nas alíneas (c), (d) e (f) acima: (i) em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos; e (ii) em sistema disponibilizado pela B3;
- (x) nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Securitizadora 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;
- (xi) informar e enviar o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Artigo 15 da Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possam ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (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.

(h) Declarações da Securitizadora: A Securitizadora neste ato declara que:

- (i) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM nos termos da Instrução CVM 414, conforme alterada, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração dos Documentos da Operação de que é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) inexistem (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que tenha um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;
- (iv) a celebração, os termos e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão e da Oferta e a outorga da Alienação Fiduciária (a) não infringem o estatuto social da Securitizadora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Securitizadora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Securitizadora e/ou qualquer de seus ativos;
- (v) os seus representantes legais ou mandatários que assinam os Documentos da Operação de que é parte têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação de que é parte;
- (vi) (a) possui registro atualizado junto à CVM, (b) não apresenta pendências junto a esta instituição, bem como (c) até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;
- (vii) exceto se informado em seu formulário de referência, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir as obrigações por ela assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, conforme aplicável;

- (viii) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI ou a Securitizadora de exercer plenamente suas funções;
- (ix) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;
- (x) cumpre, e faz cumprir seus empregados agindo em seu nome, as Leis Anticorrupção (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as Leis Anticorrupção; (b) envia melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Securitizadora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos das Leis Anticorrupção; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Securitizadora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que o Agente Fiduciário dos CRI entender necessárias; (f) realizará eventuais pagamentos devidos aos Titulares de CRI na forma prevista neste Termo de Securitização; e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção;
- (xi) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- (xii) não há procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Cedente ou a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (xiii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do

conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo;

- (xiv) conforme declarado pela Cedente no Contrato de Cessão, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis Arrendados;
- (xv) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação;
- (xvi) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados;
- (xvii) os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com o Contrato de Cessão destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (xviii) recebeu opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (xix) recebeu laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis em garantia vinculados à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (xx) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxi) assegurará a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- (xxii) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos aos investidores;
- (xxiii) assegurará a existência e a integridade créditos do agronegócio que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxiv) assegurará que os créditos do agronegócio sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação;
- (xxv) assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos do agronegócio 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;
- (xxvi) utilizou como base os laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis em garantia vinculados à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos

padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;

- (xxvii) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxviii) assegurará a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- (xxix) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos aos investidores;
- (xxx) assegurará a existência e a integridade créditos do agronegócio que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxxi) assegurará que os créditos do agronegócio sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e
- (xxxii) assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos do agronegócio 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

7.1.1. A Securitizadora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI, declarando que estes encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Securitizadora neste Termo de Securitização. A Securitizadora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

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

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta Centralizadora, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos (incluindo os valores referentes ao Fundo de Despesas e a quaisquer valores ainda não transferidos à Devedora em razão da subscrição e integralização dos CRI, observadas as Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Cessão), as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931.

8.2. Conta Centralizadora: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta Centralizadora para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do

patrimônio comum da Securitizadora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, sendo certo que as informações e acesso à Conta Centralizadora é restrito à Securitizadora e aos Titulares de CRI.

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora e/ou nos Investimentos Permitidos (incluindo os valores referentes ao Fundo de Despesas e a quaisquer valores ainda não transferidos à Devedora em razão da subscrição e integralização dos CRI, observadas as Condições Precedentes estabelecidas no Contrato e Cessão) e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias, os recursos mantidos na Conta Centralizadora e os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos (incluindo os valores referentes ao Fundo de Despesas e a quaisquer valores ainda não liberados à Devedora em razão subscrição e integralização dos CRI, observadas as Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Cessão) permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

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

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

8.5.2. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, a Securitizadora declara que:

- (a) com relação às CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (b) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Securitizadora; e
- (c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Securitizadora, da seguinte forma: à Securitizadora caberá: **(1)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(2)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e **(3)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

8.6. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Securitizadora descrita no subitem 2.4(iii) deste Termo de Securitização serão suportados pela

Devedora e pelos Fiadores, em caráter solidário, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos por estas sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Securitizadora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

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

8.6.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Securitizadora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

8.7. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável pela guarda custódia de 1 (uma) via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI, e seus aditamentos devidamente assinada pela Securitizadora. Deverá a Securitizadora disponibilizar à Instituição Custodiante quaisquer futuros aditamentos da Escritura de Emissão de CCI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da respectiva assinatura.

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

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

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

8.9. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento

de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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

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

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

8.11.2. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

9. AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17, conforme consta no **Anexo VI** deste Termo de Securitização;
- (d) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no **Anexo VII** deste Termo de Securitização;

- (e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (f) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, conforme consta no Anexo VII, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (g) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (h) que o representante legal que assina este Termo de Securitização tem poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (i) este Termo de Securitização contém obrigações válidas e vinculantes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (j) verificará a regularidade da constituição dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;
- (k) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações da Lei Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Lei Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (c) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;
- (l) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora e ao Coordenador Líder;
- (m) não possui qualquer relação com a Securitizadora ou com a Devedora ou com os Fiadores que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (n) 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 Securitizadora e contidas no Termo de Securitização. No mais, verificará a constituição e exequibilidade das Garantias na medida em que forem registradas junto aos respectivos órgãos competentes. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo cujos contratos das Garantias deverão ser registradas

nos prazos indicados nos documentos da oferta, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Por fim, segundo convencionados pelas partes nos Contratos de Alienação Fiduciária, os Imóveis Alienados Fiduciariamente e os Créditos Imobiliários são suficientes, em conjunto, em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização.

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

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar, conforme o caso e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Securitizadora, a Securitizadora e a Devedora a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Securitizadora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas no item 10.4 abaixo;
- (h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto no item 10.1 deste Termo de Securitização;
- (i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de

Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m) comunicar os Titulares dos CRI quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;
- (n) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Securitizadora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu website (www.oliveiratrust.com.br);
- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) fornecer à Securitizadora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- (r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;
- (s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a afim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no Artigo 15 da Resolução CVM 17; e
- (v) em atendimento ao Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, desde que de forma justificada, às expensas da Cedente, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam

vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

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

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas da Devedora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, (i) à título de implementação, será devida parcela única de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e (ii) parcela trimestral de R\$ 4.250,00 (quatro mil, duzentos e cinquenta reais), cujo valor anual corresponde a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI e as demais nos anos subsequentes ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, até o resgate total dos CRI. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI

9.4.1. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário.

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

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

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

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

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

9.4.7. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

9.5. Ressarcimento: Sem prejuízo do disposto anteriormente nesta cláusula, a Securitizadora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Securitizadora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo

Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE.

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

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

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

9.7. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência

de qualquer desses eventos, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que seja eleito seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário.

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

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

9.9. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.7 deste Termo de Securitização e da Cláusula 9.8 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

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

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

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

9.14. Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente

Fiduciário não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Securitizadora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

10. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: **(a)** a insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(b)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou sobre tal liquidação.

10.2. Convocação da Assembleia Geral: Em até 20 (vinte) dias a contar da ocorrência de qualquer um dos eventos listados na Cláusula 10.4 abaixo, deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula 11.1 e seguintes deste Termo de Securitização, e na Lei 9.514 para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova companhia securitizadora.

10.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Securitizadora; ou
- (b) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

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

11. ASSEMBLEIA GERAL

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

11.2. Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada **(a)** pela Securitizadora; **(b)** pelo Agente Fiduciário; ou **(c)** por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

11.2.1. Observado o disposto na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado no jornal em que a Securitizadora publica seus atos societários, e enviado por e-mail aos Titulares de CRI, toda vez que a Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Contratos de Arrendamento ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Securitizadora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

11.2.2. A Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser realizada com no mínimo 15 (quinze) dias a contar da data da publicação do edital relativo à primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da publicação do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação.

11.2.3. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

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

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

11.5. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

11.6. Instalação: A Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

11.6.1. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

11.7. Presença da Securitizadora/Titulares dos CRI: A Securitizadora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

11.9. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(a)** ao diretor da Securitizadora; **(b)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou **(c)** ao Agente Fiduciário.

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

11.10.1. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Securitizadora em relação: **(a)** às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(b)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(c)** ao prazo de vencimento dos CRI; **(d)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(e)** aos Eventos de Resgate Antecipado Obrigatório; **(f)** aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(g)** às Garantias, que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das referidas Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; **(h)** aos quóruns de instalação

e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(i)** qualquer alteração às previsões referentes ao resgate antecipado dos CRI; **(j)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e **(k)** eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta Centralizadora, deverão ser aprovadas, tanto em primeira convocação quanto em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

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

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

11.11.1. É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(a)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(b)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(c)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

11.12. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Geral de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

12. DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Taxa de Administração. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei 9.514 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, será devido à Securitizadora, durante o todo o período de vigência dos CRI, pela administração do patrimônio separado, durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração mensal equivalente a R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), em parcelas mensais, sendo o primeiro pagamento devido na primeira data de pagamento dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE desde a primeira integralização dos CRI, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. A referida remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando, a qual será calculada pro rata die e será acrescido em 50% (cinquenta por cento) na ocorrência de eventual hipótese de resgate antecipado dos CRI ("**Taxa de Administração**").

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

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

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

12.1.4. Em caso de não pagamento, por parte da Cedente, das Despesas, a Securitizadora fica autorizada a utilizar os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários cedidos fiduciariamente para arcar com tais Despesas.

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

- (a) pelo registro e implantação das CCI no sistema da B3 – Segmento CETIP UTMV, será devida parcela única de R\$2.000,00 (dois mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração da Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro; e
- (b) pela custódia das CCI, será devido o montante de R\$500,00 (quinhentos reais) em parcelas trimestrais, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro e as seguintes parcelas no mesmo dia dos anos subsequentes, se for o caso.

12.2.1. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*, se necessário, e serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração em questão, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

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

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

- (a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários;
- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, Emissora, Instituição Custodiante, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Securitizadora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Securitizadora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Securitizadora dos CRI;
- (c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Securitizadora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Securitizadora;
- (d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
- (e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

- (f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (g) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- (h) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

12.4. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

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

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

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observadas as Cláusulas 12.5.1 e 12.4.2 deste Termo de Securitização; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13 deste Termo de Securitização.

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

12.6. Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a

compensação de eventual Remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

12.7. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, incluindo-se o reembolso aos Titulares dos CRI de quaisquer valores aportados pelos mesmos conforme disposto no item 12.5(b) acima, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Securitizadora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

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

13. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

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

13.1. Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI:

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

A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e

um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

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

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 71 da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; (b) no caso das cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (c) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021 convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021). As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997).

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução

Normativa RFB nº 1.585/2015). Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532/97. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981/95, na redação dada pela Lei 9.065 de 20 de junho de 1995).

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

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

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (artigo 85, § 4º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, 31 de agosto de 2015).

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

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

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1999, artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

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

e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

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

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

13.5. Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")

- (a) Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração
- (b) Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme art. 32, §º, inciso VI do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

14. PUBLICIDADE

14.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Securitizadora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Securitizadora publica seus atos societários, sendo certo que todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

14.1.1. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos

legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

15. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do **Anexo V** a este Termo de Securitização.

16. NOTIFICAÇÕES

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

Para a Securitizadora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

CEP 04.533-004, São Paulo - SP

At.: Dep. Gestão / Dep. Jurídico

Fone: (11) 3320-7474

E-mail: juridico@virgo.inc

Para o Agente Fiduciário

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

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

CEP 04534-004, São Paulo – SP

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

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

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

deverá ser comunicada tanto pela Securitizadora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

17. RISCOS

17.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos financeiros e operacionais que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Para todos os fins desta cláusula dezessete, são incorporados a este Termo de Securitização todos os fatores de risco relacionados: **(a)** à Devedora; **(b)** ao controlador, direto ou indireto, ou ao grupo de controle da Devedora; **(c)** às controladas e coligadas da Devedora; **(d)** aos setores da economia nos quais a Devedora atua; e **(e)** à regulação dos setores em que a Devedora atue. Adicionalmente, estão descritos a seguir os riscos (sejam eles financeiros ou não), não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

17.2. Riscos Relacionados à Securitizadora:

- (i) Manutenção de Registro de Companhia Aberta: A Securitizadora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A Securitizadora foi autorizada em 30 de janeiro de 2015 a realizar emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA). A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias.

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

- (ii) Crescimento da Securitizadora e de seu Capital: O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora.
- (iii) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter Efeito Adverso Relevante sobre as atividades, situação financeira e/ou resultados operacionais da Securitizadora. O ganho da Securitizadora provém basicamente da securitização de recebíveis, o que necessita de uma equipe especializada para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a sua capacidade de geração de resultado.

- (iv) Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis: A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares de CRI.
- (v) Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Securitizadora: Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial.
- Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Companhia, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
- (vi) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Agente Escriurador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.
- (vii) Risco da não realização da carteira de ativos: A Securitizadora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O

Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos o Crédito Imobiliário. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

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

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

Os CRI são lastreados pelos Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Securitizadora dos valores decorrentes dos CRI.

Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

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

17.3. Outros Riscos:

- (i) Análise de Risco de Crédito: A análise do risco de crédito referente a Devedora, não foi realizada pela Securitizadora, sendo que qualquer análise específica deverá ser realizada exclusivamente pelos Titulares dos CRI. Desta forma, o recebimento

integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos depende exclusivamente do adimplemento dos Créditos Imobiliários, sendo que qualquer inadimplência poderá causar prejuízo aos Titulares de CRI.

- (ii) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Securitizadora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora.

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

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

- (iii) Risco de Potencial Conflito de Interesses Decorrente de Relacionamento entre Virgo e XP. A XP Investimentos S.A., holding brasileira do Coordenador Líder, detém debêntures conversíveis em ações ordinárias de emissão da controladora da Emissora e o Coordenador Líder celebrou um acordo de parceria com sociedades do grupo econômico da Securitizadora. A existência desse relacionamento relevante pode configurar um potencial conflito de interesses entre tais partes no âmbito da Oferta.
- (iv) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, incluindo a excussão das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.
- (v) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um

mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

- (vi) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

- (vii) Risco da não realização da carteira de ativos: A Securitizadora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelos Fiadores poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

- (viii) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Securitizadora, os Fiadores e a Cedente poderão estar sujeitos a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Securitizadora, dos Fiadores e da Cedente em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

- (ix) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Securitizadora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensão ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.
- (x) Crescimento da Securitizadora e de seu Capital: O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora.
- (xi) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora. O ganho da Securitizadora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a sua capacidade de geração de resultado.
- (xii) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.
- (xiii) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro

no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

- (xiv) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.
- (xv) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Securitizadora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.
- (xvi) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Securitizadora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.
- (xvii) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta Restrita na CVM: A Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Fiadores, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.
- (xviii) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta Restrita na ANBIMA: A Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro perante a ANBIMA nos termos do “*Código ANBIMA para Oferta Restritas Públicas*” em vigor a partir de maio de 2021, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Fiadores, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida entidade.
- (xix) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora: Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12.5 deste Termo de Securitização.

- (xx) Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e portanto a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.
- (xxi) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se, exclusivamente, a identificar eventuais contingências relacionadas aos Imóveis e à Devedora, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias. A não realização de auditoria jurídica completa, incluindo outros aspectos fora do escopo acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os Imóveis objeto da operação, podendo, eventualmente, ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.
- (xxii) Risco de Falecimento dos Fiadores: O Contrato de Cessão conta com garantia fidejussória de fiança de pessoas físicas. Os Fiadores são responsáveis, solidariamente, por assegurar o pagamento do Valor Total da Emissão, no âmbito dos Créditos Imobiliários, decorrentes dos Contratos de Arrendamento, lastro dos CRI. Na hipótese do falecimento de um e/ou mais Fiadores, não é possível assegurar que haverá a substituição de referida garantia de forma tempestiva e satisfatória aos Titulares de CRI. Além disso, a execução da garantia ora prestada, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, estará limitada ao quinhão hereditário de seus herdeiros, sendo que existe o risco de a Fiança ser extinta, conforme eventual entendimento judicial nesse sentido. Assim, não há como assegurar que a Fiança prestada, quando executada, será suficiente para recuperar o valor necessário para quitar as Obrigações Garantidas.
- (xxiii) Risco decorrente da existência e/ou agravamento da pandemia: O avanço da pandemia causada pelo Novo Coronavírus (COVID-19) pode impactar, significativa e adversamente, a atividade econômica. A Organização Mundial de Saúde declarou a pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19), em 11 de março de 2020. Para conter seu avanço, governos ao redor do mundo, inclusive no Brasil, têm adotado, em níveis diferentes, medidas que incluem restrição, total ou parcialmente, à circulação de pessoas, bens e serviços (públicos e privados, inclusive jurisdicionais), bem como ao desenvolvimento de determinadas atividades econômicas, inclusive fechamento de determinados estabelecimentos privados e repartições públicas. Adicionalmente, os governos têm atuado, mais fortemente, em suas economias, inclusive por meio de regulações e disponibilidade de liquidez, em resposta aos impactos econômicos derivados do avanço da pandemia. Esses eventos têm efeito negativo e significativo sobre a economia mundial e, especial, o Brasil, e incluem ou podem incluir:
- Redução no nível de atividade econômica
 - Desvalorização cambial
 - Aumento do déficit fiscal e redução da capacidade da Administração Pública de realizar investimentos, realizar pagamentos e contratar serviços ou adquirir bens

- Diminuição da liquidez disponível no mercado internacional e/ou brasileiro
- Atrasos em processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos, sobretudo aqueles que não são eletrônicos

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

- (xxiv) Risco decorrente da não realização do Patrimônio Separado: O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os respectivos Créditos Imobiliários, bem como todos os recursos deles decorrentes e as respectivas garantias vinculadas, na forma prevista neste Termo de Securitização. Dessa forma, qualquer atraso ou inadimplência por parte da Cedente e/ou da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade de Securitizadora honrar os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.
- (xxv) Risco decorrente da ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Securitizadora: O Formulário de Referência da Securitizadora não foi objeto de auditoria legal para fins desta Oferta Restrita, de modo que não há opinião legal sobre due diligence com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Securitizadora.
- (xxvi) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da Alienação Fiduciária, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.
- (xxvii) Risco de não constituição das garantias: Na presente data, a Alienação Fiduciária outorgada nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária não se encontra devidamente constituída e exequível. Desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias, ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.
- (xxviii) Risco decorrente da impossibilidade de assegurar que as Garantias serão suficientes para garantir o pagamento de todas as Obrigações Garantidas: Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Securitizadora no âmbito dos CRI, não há como assegurar o sucesso na excussão das Garantias, ou que o produto da excussão das Garantias será suficiente para quitar integralmente todas as obrigações. Adicionalmente, é possível que a Fiança se torne inexecuível no caso de insolvência ou falência dos Fiaidores.

- (xxiv) Risco de não renovação de licenças necessárias ao regular exercício das atividades desenvolvidas nos Imóveis Arrendados e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB"): Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas nos Imóveis, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às Autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os Imóveis e para a Devedora, notadamente: **(a)** a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; **(b)** a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e **(c)** a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, bem como a execução das garantias.
- (xxv) Risco decorrente de análise de crédito da Devedora: A análise do risco de crédito referente a Devedora, não foi realizada pela Securitizadora, sendo que qualquer análise específica deverá ser realizada exclusivamente pelos Titulares dos CRI. Desta forma, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos depende exclusivamente do adimplemento dos Créditos Imobiliários, sendo que qualquer inadimplência poderá causar prejuízo aos Titulares de CRI.
- (xxvi) 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.

18. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

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

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

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

19. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

20. FORO

20.1. Foro: A Securitizadora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

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

São Paulo, SP, 24 de fevereiro de 2022.

(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 441ª (Quadringentésima Quadragésima Primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários Virgo Companhia de Securitização)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Por: Pedro Paulo Oliveira de Moraes
CPF/ME: 222.043.388-93

Por: Luisa Herkenhoff Mis
CPF/ME: 122.277.507-74

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

Agente Fiduciário

Por: Nathalia Guedes Esteves
CPF/ME: 107.606.197-43

Por: Bianca Galdino Batistela
CPF/ME: 090.766.477-63

TESTEMUNHAS:

1. _____
Nome: William Seiti Nakano Alvarenga
CPF/ME: 438.887.358-66

2. _____
Nome: Arthur Fontes Correia Alves
CPF/ME: 093.515.344-64

ANEXO I

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 441ª (Quadringentésima Quadragésima Primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários Virgo Companhia de Securitização", celebrado em 24 de fevereiro de 2022)

Características dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				<u>Data de Emissão:</u> 24 de fevereiro de 2022			
<u>Série:</u>	Única	<u>Número:</u>	01	<u>Tipo de CCI:</u>	Integral		
1. Emissora:							
<u>Razão social:</u> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
<u>CNPJ/ME:</u> 08.769.451/0001-08							
<u>Endereço:</u> Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215							
<u>Complemento:</u>	Itaim Bibi	<u>Cidade:</u>	São Paulo	<u>UF:</u>	SP		
2. Credor:							
<u>Razão social:</u> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
<u>CNPJ/ME:</u> 08.769.451/0001-08							
<u>Endereço:</u> Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215							
<u>Complemento:</u>	Itaim Bibi	<u>Cidade:</u>	São Paulo	<u>UF:</u>	SP		
3. Instituição Custodiante:							
<u>Razão social:</u> OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
<u>CNPJ/ME:</u> 36.113.876/0001-91							
<u>Endereço:</u> Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201							
<u>Complemento:</u>	Barra da Tijuca	<u>Cidade:</u>	Rio de Janeiro	<u>UF:</u>	RJ		
4. Devedora:							
<u>Razão social:</u> DURLI AGROPECUÁRIA S.A.							
<u>CNPJ/ME:</u> 28.434.695/0001-39							
<u>Endereço:</u> Fazenda Alvorada I, s/nº, Gleba B, Lote 10, Loteamento Garapu III							
<u>Complemento:</u>	Zona Rural	<u>Cidade:</u>	Canarana	<u>UF:</u>	MT	<u>CEP</u> 78.640-000	
5. Título:							
<u>Contrato de Arrendamento Rural</u> , celebrado em 24 de fevereiro de 2022 entre a Devedora e a PIETÁ ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA , pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 28.396.260/00001-47, com sede na Rod BR 376, Km 627, 25605, Bairro							

São Marcos, no município de São José dos Pinhais/PR ("**Cedente**"), por meio do qual essa arrendou à Devedora, para sua exclusiva exploração agrícola, uma área parcial de 1.400,00 ha (um mil e quatrocentos hectares) que será destacada de uma fração ideal e real de terras rurais com área total de 2.102,54 ha (dois mil, cento e dois hectares, cinquenta e quatro ares), parte da matrícula nº 12.078, registrada no Livro 2 do Serviço Registro Geral de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Água Boa – MT ("**Contrato de Arrendamento**"), sendo que a Emissora, em função da celebração, nesta data, do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, passou a ser a única e legítima titular da totalidade dos direitos creditórios resultantes do Contrato de Arrendamento ("**Contrato de Cessão**").

6. Valor dos Créditos Imobiliários: R\$26.250.000,00 (vinte e seis milhões e duzentos e cinquenta mil reais), correspondente a 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários detidos pela Emissora em face da Devedora ao abrigo do Contrato de Arrendamento ("**Créditos Imobiliários**").

7. Identificação do Imóvel: Conforme detalhado no Contrato de Arrendamento, matrícula nº 12.078, registrada no Livro 2 do Serviço Registro Geral de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Água Boa – MT.

7.1. Destinação dos Recursos:

Os Créditos Imobiliários deverão ser aplicados única e exclusivamente na liquidação ou amortização extraordinária dos CRI ou na recomposição do Fundo de Despesas, conforme previsto no Termo de Securitização.

8. Condições de Emissão:

8.1. <u>Data de Vencimento da CCI:</u>	11 de fevereiro de 2027.
8.2. <u>Forma de Atualização Monetária da CCI:</u>	O valor ou saldo do valor nominal unitário será atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE.
8.3. <u>Encargos Moratórios:</u>	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) correção monetária, calculada pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, desde que respeitada a menor periodicidade definida por lei; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações em aberto, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
8.4. <u>Local de Pagamento:</u>	São Paulo – SP.

9. Garantias:

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

10. Local de Emissão: São Paulo – SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				Data de Emissão: 24 de fevereiro de 2022	
Série:	Única	Número:	02	Tipo de CCI:	Integral
1. Emissora:					
Razão social: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08					
Endereço: Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215					
Complemento:	Itaim Bibi	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
2. Credor:					
Razão social: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08					
Endereço: Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215					
Complemento:	Itaim Bibi	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
3. Instituição Custodiante:					
Razão social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/ME: 36.113.876/0001-91					
Endereço: Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201					
Complemento:	Barra da Tijuca	Cidade:	Rio de Janeiro	UF:	RJ
4. Devedora:					
Razão social: DURLI AGROPECUÁRIA S.A.					
CNPJ/ME: 28.434.695/0001-39					
Endereço: Fazenda Alvorada I, s/nº, Gleba B, Lote 10, Loteamento Garapu III					
Complemento:	Zona Rural	Cidade:	Canarana	UF:	MT
				CEP:	78.640-000
5. Título:					
<p><i>Contrato de Arrendamento Rural</i>, celebrado em 24 de fevereiro de 2022 entre a Devedora e a PIETÁ ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 28.396.260/00001-47, com sede na Rod BR 376, Km 627, 25605, Bairro São Marcos, no município de São José dos Pinhais/PR ("Cedente"), por meio do qual essa arrendou à Devedora, para sua exclusiva exploração agrícola, uma área parcial de 2.336,37 (dois mil, trezentos e trinta e seis hectares, trinta e sete ares) formada pelas fazendas ALVORADA I, II e III, localizada no Município de Canarana, Estado do Mato Grosso, composta pelas matrículas nº 16891, 16892, 16893, 16894, 16895, 16896, do Registro de Imóveis Circunscrição da Comarca de Canarana, estado do Mato Grosso, e FAZENDA SANTO ANTÔNIO I e II, composta pelas matrículas nº 18.836, 18.837, 18.838, 18.839 e 18.840, do Registro de Imóveis Circunscrição da Comarca de Canarana, estado do Mato</p>					

Grosso ("**Contrato de Arrendamento**"), sendo que a Emissora, em função da celebração, nesta data, do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, passou a ser a única e legítima titular da totalidade dos direitos creditórios resultantes do Contrato de Arrendamento ("**Contrato de Cessão**").

6. Valor dos Créditos Imobiliários: R\$21.875.000,00 (vinte e um milhões, oitocentos e setenta e cinco mil reais), correspondente a 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários detidos pela Emissora em face da Devedora ao abrigo do Contrato de Arrendamento ("**Créditos Imobiliários**").

7. Identificação dos Imóveis: Conforme detalhado no Contrato de Arrendamento, matrículas nº 18.836, 18.837, 18.838, 18.839 e 18.840, do Registro de Imóveis Circunscrição da Comarca de Canarana, estado do Mato Grosso.

7.1. Destinação dos Recursos:

Os Créditos Imobiliários deverão ser aplicados única e exclusivamente na liquidação ou amortização extraordinária dos CRI ou na recomposição do Fundo de Despesas, conforme previsto no Termo de Securitização.

8. Condições de Emissão:

8.1. <u>Data de Vencimento da CCI:</u>	11 de fevereiro de 2027.
8.2. <u>Forma de Atualização Monetária da CCI:</u>	O valor ou saldo do valor nominal unitário será atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE.
8.3. <u>Encargos Moratórios:</u>	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) correção monetária, calculada pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, desde que respeitada a menor periodicidade definida por lei; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações em aberto, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
8.4. <u>Local de Pagamento:</u>	São Paulo – SP.

9. Garantias:

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

10. Local de Emissão: São Paulo – SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				Data de Emissão: 24 de fevereiro de 2022	
Série:	Única	Número:	03	Tipo de CCI:	Integral
1. Emissora:					
Razão social: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08					
Endereço: Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215					
Complemento:	Itaim Bibi	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
2. Credor:					
Razão social: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08					
Endereço: Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215					
Complemento:	Itaim Bibi	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
3. Instituição Custodiante:					
Razão social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/ME: 36.113.876/0001-91					
Endereço: Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201					
Complemento:	Barra da Tijuca	Cidade:	Rio de Janeiro	UF:	RJ
4. Devedora:					
Razão social: DURLI AGROPECUÁRIA S.A.					
CNPJ/ME: 28.434.695/0001-39					
Endereço: Fazenda Alvorada I, s/nº, Gleba B, Lote 10, Loteamento Garapu III					
Complemento:	Zona Rural	Cidade:	Canarana	UF:	MT
				CEP:	78.640-000
5. Título:					
<p><i>Contrato de Arrendamento Rural</i>, celebrado em 24 de fevereiro de 2022 entre a Devedora e a PIETÁ ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 28.396.260/00001-47, com sede na Rod BR 376, Km 627, 25605, Bairro São Marcos, no município de São José dos Pinhais/PR ("Cedente"), por meio do qual essa arrendou à Devedora, para sua exclusiva exploração agrícola, uma área parcial de 1.950,00 ha (um mil, novecentos e cinquenta hectares) que será destacada de uma fração ideal e real de terras rurais com área de 3.106,3096 (três mil, cento e seis hectares, trinta ares e noventa e seis centiares), a ser destacada das matrículas 862, 863, e 2503, registradas no Livro 2, do Serviço Registro Geral de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Campinópolis – MT ("Contrato de Arrendamento"), sendo que a Emissora, em função da celebração, nesta data, do <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos</i></p>					

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

6. Valor dos Créditos Imobiliários: R\$30.468.750,00 (trinta milhões, quatrocentos e sessenta e oito mil, setecentos e cinquenta reais), correspondente a 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários detidos pela Emissora em face da Devedora ao abrigo do Contrato de Arrendamento ("**Créditos Imobiliários**").

7. Identificação dos Imóveis: Conforme detalhado no Contrato de Arrendamento, parte das matrículas 862, 863, e 2503, registradas no Livro 2, do Serviço Registro Geral de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Campinas – MT.

7.1. Destinação dos Recursos:

Os Créditos Imobiliários deverão ser aplicados única e exclusivamente na liquidação ou amortização extraordinária dos CRI ou na recomposição do Fundo de Despesas, conforme previsto no Termo de Securitização.

8. Condições de Emissão:

8.1. <u>Data de Vencimento da CCI:</u>	11 de fevereiro de 2027.
8.2. <u>Forma de Atualização Monetária da CCI:</u>	O valor ou saldo do valor nominal unitário será atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE.
8.3. <u>Encargos Moratórios:</u>	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) correção monetária, calculada pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, desde que respeitada a menor periodicidade definida por lei; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações em aberto, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
8.4. <u>Local de Pagamento:</u>	São Paulo – SP.

9. Garantias:

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

10. Local de Emissão: São Paulo – SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				<u>Data de Emissão:</u> 24 de fevereiro de 2022			
<u>Série:</u>	Única	<u>Número:</u>	04	<u>Tipo de CCI:</u>	Integral		
1. Emissora:							
<u>Razão social:</u> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
<u>CNPJ/ME:</u> 08.769.451/0001-08							
<u>Endereço:</u> Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215							
<u>Complemento:</u>	Itaim Bibi	<u>Cidade:</u>	São Paulo	<u>UF:</u>	SP		
2. Credor:							
<u>Razão social:</u> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
<u>CNPJ/ME:</u> 08.769.451/0001-08							
<u>Endereço:</u> Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215							
<u>Complemento:</u>	Itaim Bibi	<u>Cidade:</u>	São Paulo	<u>UF:</u>	SP		
3. Instituição Custodiante:							
<u>Razão social:</u> OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
<u>CNPJ/ME:</u> 36.113.876/0001-91							
<u>Endereço:</u> Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201							
<u>Complemento:</u>	Barra da Tijuca	<u>Cidade:</u>	Rio de Janeiro	<u>UF:</u>	RJ		
4. Devedora:							
<u>Razão social:</u> DURLI AGROPECUÁRIA S.A.							
<u>CNPJ/ME:</u> 28.434.695/0001-39							
<u>Endereço:</u> Fazenda Alvorada I, s/nº, Gleba B, Lote 10, Loteamento Garapu III							
<u>Complemento:</u>	Zona Rural	<u>Cidade:</u>	Canarana	<u>UF:</u>	MT	<u>CEP:</u>	78.640-000
5. Título:							
<p><i>Contrato de Arrendamento Rural</i>, celebrado em 24 de fevereiro de 2022 entre a Devedora e a PIETÁ ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 28.396.260/00001-47, com sede na Rod BR 376, Km 627, 25605, Bairro São Marcos, no município de São José dos Pinhais/PR ("Cedente"), por meio do qual essa arrendou à Devedora, para sua exclusiva exploração agrícola, uma área parcial de 3.900,00 ha (três mil e novecentos hectares) que será destacada de uma fração ideal e real de terras rurais com área de 8.284,32 (oito mil, duzentos e oitenta e quatro hectares, trinta e dois ares), a ser destacada da matrícula nº 13.001, Livro 2, do Serviço Registro Geral de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Água Boa – MT, localizado no Município de Água Boa, Estado do Mato Grosso ("Contrato de Arrendamento"), sendo que a Emissora, em função da celebração, nesta data, do <i>Instrumento Particular de Contrato de</i></p>							

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

6. Valor dos Créditos Imobiliários: R\$73.125.000,00 (setenta e três milhões, cento e vinte e cinco mil reais), correspondente a 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários detidos pela Emissora em face da Devedora ao abrigo do Contrato de Arrendamento ("**Créditos Imobiliários**").

7. Identificação dos Imóveis: Conforme detalhado no Contrato de Arrendamento, parte da matrícula nº 13.001, Livro 2, do Serviço Registro Geral de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Água Boa – MT, localizado no Município de Água Boa, Estado do Mato Grosso.

7.1. Destinação dos Recursos:

Os Créditos Imobiliários deverão ser aplicados única e exclusivamente na liquidação ou amortização extraordinária dos CRI ou na recomposição do Fundo de Despesas, conforme previsto no Termo de Securitização.

8. Condições de Emissão:

8.1. <u>Data de Vencimento da CCI:</u>	11 de fevereiro de 2027.
8.2. <u>Forma de Atualização Monetária da CCI:</u>	O valor ou saldo do valor nominal unitário será atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE.
8.3. <u>Encargos Moratórios:</u>	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) correção monetária, calculada pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, desde que respeitada a menor periodicidade definida por lei; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações em aberto, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
8.4. <u>Local de Pagamento:</u>	São Paulo – SP.

9. Garantias:

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

10. Local de Emissão: São Paulo – SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				<u>Data de Emissão:</u> 24 de fevereiro de 2022			
<u>Série:</u>	Única	<u>Número:</u>	05	<u>Tipo de CCI:</u>	Integral		
1. Emissora:							
<u>Razão social:</u> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
<u>CNPJ/ME:</u> 08.769.451/0001-08							
<u>Endereço:</u> Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215							
<u>Complemento:</u>	Itaim Bibi	<u>Cidade:</u>	São Paulo	<u>UF:</u>	SP		
2. Credor:							
<u>Razão social:</u> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
<u>CNPJ/ME:</u> 08.769.451/0001-08							
<u>Endereço:</u> Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215							
<u>Complemento:</u>	Itaim Bibi	<u>Cidade:</u>	São Paulo	<u>UF:</u>	SP		
3. Instituição Custodiante:							
<u>Razão social:</u> OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
<u>CNPJ/ME:</u> 36.113.876/0001-91							
<u>Endereço:</u> Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201							
<u>Complemento:</u>	Barra da Tijuca	<u>Cidade:</u>	Rio de Janeiro	<u>UF:</u>	RJ		
4. Devedora:							
<u>Razão social:</u> DURLI AGROPECUÁRIA S.A.							
<u>CNPJ/ME:</u> 28.434.695/0001-39							
<u>Endereço:</u> Fazenda Alvorada I, s/nº, Gleba B, Lote 10, Loteamento Garapu III							
<u>Complemento:</u>	Zona Rural	<u>Cidade:</u>	Canarana	<u>UF:</u>	MT	<u>CEP:</u>	78.640-000
5. Título:							
<p><i>Contrato de Arrendamento Rural</i>, celebrado em 24 de fevereiro de 2022 entre a Devedora e a PIETÁ ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 28.396.260/00001-47, com sede na Rod BR 376, Km 627, 25605, Bairro São Marcos, no município de São José dos Pinhais/PR ("Cedente"), por meio do qual essa arrendou à Devedora, para sua exclusiva exploração agrícola, uma área parcial 5.650,00 ha (cinco mil, seiscentos e cinquenta hectares) que será destacada de uma fração ideal e real de terras rurais com área de 11.622,5054 (onze mil, seiscentos e vinte e dois hectares, cinquenta ares e cinquenta e quatro centiares), a ser destacada das matrículas 3.640, 3.641, 3.642, 3.639, 13.139, 13.140, 17.256, que compõem a FAZENDA SÃO FRANCISCO, a FAZENDA SÃO FRANCISCO II e a FAZENDA SÃO FRANCISCO III, localizadas no Município de São José do Xingu, Estado do Mato Grosso, registradas no Livro 02 de Registro Geral</p>							

do 1º Registro Geral de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Porto Alegre do Norte, Estado do Mato Grosso ("**Contrato de Arrendamento**"), sendo que a Emissora, em função da celebração, nesta data, do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, passou a ser a única e legítima titular da totalidade dos direitos creditórios resultantes do Contrato de Arrendamento ("**Contrato de Cessão**").

6. Valor dos Créditos Imobiliários: R\$88.281.250,00 (oitenta e oito milhões, duzentos e oitenta e um mil, duzentos e cinquenta reais), correspondente a 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários detidos pela Emissora em face da Devedora ao abrigo do Contrato de Arrendamento ("**Créditos Imobiliários**").

7. Identificação dos Imóveis: Conforme detalhado no Contrato de Arrendamento, parte das matrículas 3.640, 3.641, 3.642, 3.639, 13.139, 13.140, 17.256, registradas no Livro 02 de Registro Geral do 1º Registro Geral de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Porto Alegre do Norte, Estado do Mato Grosso.

7.1. Destinação dos Recursos:

Os Créditos Imobiliários deverão ser aplicados única e exclusivamente na liquidação ou amortização extraordinária dos CRI ou na recomposição do Fundo de Despesas, conforme previsto no Termo de Securitização.

8. Condições de Emissão:

8.1. <u>Data de Vencimento da CCI:</u>	11 de fevereiro de 2027.
8.2. <u>Forma de Atualização Monetária da CCI:</u>	O valor ou saldo do valor nominal unitário será atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE.
8.3. <u>Encargos Moratórios:</u>	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) correção monetária, calculada pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, desde que respeitada a menor periodicidade definida por lei; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações em aberto, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
8.4. <u>Local de Pagamento:</u>	São Paulo – SP.

9. Garantias:

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

10. Local de Emissão: São Paulo – SP.

ANEXO II

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 441ª (Quadringentésima Quadragésima Primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários Virgo Companhia de Securitização", celebrado em 24 de fevereiro de 2022)

Cronograma de Pagamento dos CRI

Datas de Pagamento	Tai	Pagamento de Remuneração
16/05/2022	0,1485	Sim
15/08/2022	0,1981	Sim
16/11/2022	0,1990	Sim
15/02/2023	0,2098	Sim
15/05/2023	5,5662	Sim
15/08/2023	5,7855	Sim
16/11/2023	6,3203	Sim
15/02/2024	6,9340	Sim
15/05/2024	7,5562	Sim
15/08/2024	8,2347	Sim
18/11/2024	9,1178	Sim
17/02/2025	10,3209	Sim
15/05/2025	11,8759	Sim
15/08/2025	13,4986	Sim
17/11/2025	15,8781	Sim
18/02/2026	19,3378	Sim
15/05/2026	24,5455	Sim
17/08/2026	32,9223	Sim
16/11/2026	50,1247	Sim
15/02/2027	100,0000	Sim

ANEXO III

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 441ª (Quadringentésima Quadragésima Primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização", celebrado em 24 de fevereiro de 2022)

Declaração da Securitizadora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª (quadringentésima quadragésima primeira) série da 4ª (quarta) emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade e São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2022.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Por: Pedro Paulo Oliveira de Moraes
CPF/ME: 222.043.388-93

Por: Luisa Herkenhoff Mis
CPF/ME: 122.277.507-74

ANEXO IV

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 441ª (Quadringentésima Quadragésima Primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização", celebrado em 24 de fevereiro de 2022)

Declaração do Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na Cidade e São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Agente Fiduciário**"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª (Quadringentésima Quadragésima Primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("**Securitizadora**"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Securitizadora, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2022.

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

Por: Nathalia Guedes Esteves
CPF/ME: 107.606.197-43

Por: Bianca Galdino Batistela
CPF/ME: 090.766.477-63

ANEXO V

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 441ª (Quadringentésima Quadragésima Primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização", celebrado em 24 de fevereiro de 2022)

Declaração da Instituição Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado de RJ, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*" ("**Escritura de Emissão de CCI**"), por meio da qual foram emitidas 05 (cinco) Cédulas de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("**CCI**"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª (Quadringentésima Quadragésima Primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Securitizadora**"), foi realizada por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 441ª (Quadringentésima Quadragésima Primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*", firmado em 24 de fevereiro de 2022 entre a Securitizadora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("**Termo de Securitização**"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei 9.514, assim como sobre os recursos mantidos na Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização), nos Investimentos Permitidos (conforme definido no Termo de Securitização), incluindo os valores referentes ao Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização) e a quaisquer valores ainda não liberados à devedora dos créditos imobiliários representados pelas CCI referentes ao valor do principal dos Contratos de Arrendamento das quais decorrem os referidos créditos imobiliários, e sobre as respectivas garantias. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei 10.931.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2022.

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

Instituição Custodiante

Por: Nathalia Guedes Esteves
CPF/ME: 107.606.197-43

Por: Bianca Galdino Batistela
CPF/ME: 090.766.477-63

ANEXO VI

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 441ª (Quadringentésima Quadragésima Primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização", celebrado em 24 de fevereiro de 2022)

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses do

Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004

Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo

CNPJ/ME nº: 36.113.876/0004-34

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

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF/ME nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

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

Número da Emissão: 441ª (Quadringentésima Quadragésima Primeira)

Número da Série: 4ª (Quarta) série

Emissor: Virgo Companhia de Securitização

Quantidade: 154.120 (cento e cinquenta e quatro mil e cento e vinte)

Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2022.

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

Agente Fiduciário

Por: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Cargo: Diretor

CPF: 001.362.577-20

ANEXO VII

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 441ª (Quadringentésima Quadragésima Primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização", celebrado em 24 de fevereiro de 2022)

Outras Emissões da Securitizadora nas quais o Agente Fiduciário Atua

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

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 338	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 27/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva, se e quando constituído.	

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 345	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 18/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Com exceção do Regime Fiduciário e do Fundo de Despesas, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.	

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

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

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: CRI	
Série: 102	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 49.658.598,81	Quantidade de ativos: 49658
Data de Vencimento: 03/10/2029	
Taxa de Juros: INPC + 7,02% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Apólice de Seguro do Imóvel, contendo a Securitizadora como única beneficiária, com data base de Janeiro de 2020; - Verificação do Fundo de Despesas, no montante mínimo de 06 meses de despesas do CRI, referente aos meses de Novembro de 2020 a Janeiro de 2021; - Cópia da comprovação da prenotação da AF de Imóvel no cartório competente; - Cópia do Instrumento de AF de Imóvel, devidamente registrado no cartório competente, bem como a matrícula 60.327 (27,55%) constando a averbação; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs de SP/SP e Ribeirão Preto/SP; - Comprovação da constituição do Fundo de Despesas no montante de R\$ 90.000,00; - Cópias dos Livro de Registro de Debêntures Nominativas e do Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia da Escritura de Debêntures e do 1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.	

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 115	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 195.000.000,00	Quantidade de ativos: 975
Data de Vencimento: 25/08/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia dos extratos comprovando a recomposição do Fundo de Reserva de set e nov de 2020;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 216	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Cessões Fiduciárias, de acordo com o previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, através do qual será feita a cessão fiduciária dos Recebíveis, presentes e futuros, titulados pelas Fiduciárias em relação à totalidade das Unidades Autônomas, conforme Instrumentos de Compra e Venda descritos no Anexo I dos Contratos de Cessão Fiduciária; e (ii) Aval.

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 254	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.162.802,58	Quantidade de ativos: 63
Data de Vencimento: 15/06/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval, Alienação Fiduciária de imóvel, Cessão Fiduciária, fundo de reserva, fundo de despesa.	

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 272	Emissão: 4

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

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

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 304	Emissão: 1

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 346	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,99% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 375	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.220.000,00	Quantidade de ativos: 37200
Data de Vencimento: 20/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas de emissão da Cardoso 423 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. de titularidade da Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda.; (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios correspondentes a 10% (dez) por cento da participação no fundo social da SEI Tuiuti I SCP de titularidade da Tuiuti Incorporações Ltda e direitos creditórios correspondentes aos valores que a Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda faz jus a título de remuneração pela prestação de serviços de incorporação imobiliária, nos termos do "Contrato de Prestação de Serviços de Incorporação	

Imobiliária"; (iv) Aval do Global Realty, André Fakiani e Guilherme Estefam; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 377	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 49.275.000,00	Quantidade de ativos: 49275
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 378	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.001.700.000,00	Quantidade de ativos: 1001700
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,7505% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 401	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 85.766.000,00	Quantidade de ativos: 85766
Data de Vencimento: 17/10/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 402	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 22/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Despesas e (iv) Fundo de Juros.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 415	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 108.301.000,00	Quantidade de ativos: 108301
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: O Aval e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, quando referidos em conjunto.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 420	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.000.000,00	Quantidade de ativos: 22000
Data de Vencimento: 12/01/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (1) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 127	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.204.706,29	Quantidade de ativos: 15
Data de Vencimento: 03/11/2023	
Taxa de Juros: 8,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário, com a constituição do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários correspondentes a 85% dos valores decorrentes dos contratos de compra e venda firmados entre os devedores e as Cedentes representados por 37 CCIs;	

(ii) Alienação Fiduciária dos 37 imóveis objeto dos referidos contratos de compra e venda; (iii) Cessão Fiduciária de 15% do valor decorrente das prestações mensais dos contratos de compra e venda; e (iv) Fiança prestada pela Construtora Aterpa M. Martins S.A. e pela Direcional Engenharia S.A.

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 132	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.554.408,28	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 05/07/2023	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 2020. Adicionalmente, esta pendente: - Registro na B3 de parte das CCIs lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de</p>	

Janeiro a Abril de 2020; e - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.
Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos correspondentes a 80% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda representados por 186 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.

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 136	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.025.603,40	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 30/09/2023	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 03/20. Adicionalmente, está pendente: - registro na B3 de parte das 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.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos correspondentes a 41,6666% de 50% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda através dos quais foram comercializadas 34 unidades do Empreendimento Campos do Conde II, e a 49,166% de 59% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda através dos quais foram comercializadas 298 unidades do Empreendimento Residencial Fogaça, representados por 332 CCIs fracionárias; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis na proporção de 50% em relação aos imóveis do Empreendimento Campos do Conde II e 59% do Empreendimento Residencial Fogaça; (iii) Fiança e coobrigação das Cedentes Fleche Participações Ltda e Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.; (iv) Cessão fiduciária de créditos correspondentes a 8,3333% de 50% dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Campos do Conde II, e de 9,833% de 59% dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Residencial Fogaça.	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização
Ativo: CRI

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

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização
Ativo: CRI

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 151	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.613.629,17	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 30/06/2026	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>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>	

Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre (a) 66% dos valores decorrentes de 323 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Jardim Residencial Campos do Conde II, (b) 60% dos valores decorrentes de 110 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Reserva Sapucaia - Santa Isabel II, (c) 57%, 50% e 62% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Imóveis, respectivamente, dos empreendimentos (c.i) Residencial Reserva Santa Rosa, (c.ii) Residencial San Diego - Bella Vitta Paysage e (c.iii) Residencial Pateo do Colégio - Portal Giadirno, que juntos totalizam 393 contratos, e (d) 100% dos valores decorrentes de 12 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Residencial Reserva Santa Rosa, todos representados por CCIs escriturais ("Créditos Imobiliários"); (ii) Alienação Fiduciária de 66% dos Imóveis Reserva Sapucaia prestada pela Scopel SPE-02, 60% dos Imóveis Reserva Sapucaia prestada pela Scopel Desenvolvimento, 57% dos Imóveis Reserva Santa Rosa, 50% dos Imóveis Residencial San Diego e 62% dos Imóveis Residencial Pateo do Colégio; (iii) Cessão Fiduciária de 13,04% dos Créditos Imobiliários; e (iv) Fiança e Coobrigação da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 256	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.300.044,40	Quantidade de ativos: 17
Data de Vencimento: 01/06/2026	
Taxa de Juros: 7,22% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representativos de 53,16% do Contrato de Locação cuja devedora é a Totvs S.A.; (ii) Alienação Fiduciária da Fração Ideal de 58,63% da área já construída do Imóvel objeto da matrícula nº 149.717 (antiga 81.166 e 131.733) do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Joinville/SC, (ii) Fundo de Reserva no montante de R\$ 1.200.000,00 a ser mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao descasamento entre os valores necessários para a amortização integral dos CRI e os valores decorrentes de eventual rescisão do Contrato de Locação, (iii) Coobrigação da Stella Administradora de Bens Ltda.	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 307	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 18/05/2026	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de Setembro de 2020 a Fevereiro de 2021; e Destinação de Recursos: - Período 21.05.2019 a 31.12.2019/Empreendimentos Campinas - Pq. Prado e Mogi Mirim - Centro: Fomos informados pela São Carlos, que as obras foram concluídas nos empreendimentos em referência, por isso não foi possível o envio do Relatório de Medição de Obras. Portanto, solicitamos o envio de cópia dos relatório de medição de obras desde a data de emissão até a sua conclusão para que possamos verificar o	

avanco e a conclusão da obra durante o período acima; - Período 01.01.2020 a 30.06.2020/Empreendimento São José do Rio Preto - José Munia: Conforme informado na Declaração o valor destinado para o empreendimento foi para construção. Portanto, solicitamos o envio de cópia dos Relatórios de Medição de Obras emitidos nos períodos acima, devidamente assinados pelo responsável técnico, conclusão para que possamos verificar o avanço da obra; - Período 01.07.2020 a 31.12.2020: Solicitamos o envio da Declaração Semestral da destinação dos recursos, emitida pela Devedora, devidamente assinada pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além dos Relatórios de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao semestre acima, bem como cópia das notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 01/2020.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis

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

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

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.752.000,00	Quantidade de ativos: 5752
Data de Vencimento: 19/08/2025	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 3

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

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.600.000.000,00	Quantidade de ativos: 1200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5034% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 29/06/2026	

Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Aval.	

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 22/07/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 48
Volume na Data de Emissão: R\$ 315.000.000,00	Quantidade de ativos: 315000
Data de Vencimento: 03/12/2025	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Fiança.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Penhor.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 54
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000

Data de Vencimento: 20/10/2025
Taxa de Juros: IPCA + 6,9589% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 210.000.000,00	Quantidade de ativos: 210000
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foi constituída como garantia dos Direitos Creditórios o penhor referente a totalidade dos Direitos Creditórios que compõem o lastro do CDCA I e do CDCA II	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R\$ 107.000.000,00	Quantidade de ativos: 107000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6727% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel e o (iii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 16/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5959% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; Aval;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias do lastro dos CRA: 1. Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes (CPF 997.869.745-49); e (ii) Marcelo Brito de Oliveira (CPF 027.522.358-09); 2. Alienação Fiduciária, a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; Aval;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias do lastro da Emissão: 1. Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes (CPF 997.869.745-49); e (ii) Marcelo Brito de Oliveira (CPF 027.522.358-09); 2. Alienação Fiduciária, a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: São garantias da Emissão: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 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: São garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário; (iv) Fundo de Despesas	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 90
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.500.000,00	Quantidade de ativos: 27500
Data de Vencimento: 26/09/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo.

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 93
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 7500
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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 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\$ 1.600.000.000,00	Quantidade de ativos: 400000
Data de Vencimento: 15/04/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,578% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 83.000.000,00	Quantidade de ativos: 83000
Data de Vencimento: 15/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,8935% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,0124% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Penhor.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	

Série: 2	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 210.000.000,00	Quantidade de ativos: 210000
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,0124% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foi constituída como garantia dos Direitos Creditórios o penhor referente a totalidade dos Direitos Creditórios que compõem o lastro do CDCA I e do CDCA II	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; Aval;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias do lastro dos CRA: 1. Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes (CPF 997.869.745-49); e (ii) Marcelo Brito de Oliveira (CPF 027.522.358-09); 2. Alienação Fiduciária, a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; Aval;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 66

Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: São garantias do lastro da Emissão: 1. Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes (CPF 997.869.745-49); e (ii) Marcelo Brito de Oliveira (CPF 027.522.358-09); 2. Alienação Fiduciária, a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; Aval;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	

Série: 3	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias do lastro dos CRA: 1. Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes (CPF 997.869.745-49); e (ii) Marcelo Brito de Oliveira (CPF 027.522.358-09); 2. Alienação Fiduciária, a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; Aval;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias do lastro da Emissão: 1. Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes (CPF 997.869.745-49); e (ii) Marcelo Brito de Oliveira (CPF 027.522.358-09); 2. Alienação Fiduciária, a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; Aval;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: CDI + 100% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: São garantias do lastro dos CRA: 1. Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes (CPF 997.869.745-49); e (ii) Marcelo Brito de Oliveira (CPF 027.522.358-09); 2. Alienação Fiduciária, a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; Aval;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: CDI + 100% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: São garantias do lastro da Emissão: 1. Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes (CPF 997.869.745-49); e (ii) Marcelo Brito de Oliveira (CPF 027.522.358-09); 2. Alienação Fiduciária, a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

ANEXO VIII

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 441ª (Quadringentésima Quadragésima Primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização", celebrado em 24 de fevereiro de 2022)

Declaração do Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1909, Torre Sul, 30º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Coordenador"), na qualidade de Coordenador da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª (Quadringentésima Quadragésima Primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão ("Emissão"), em que a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos de seu estatuto social atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão, que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Securitizadora e com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2022.

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

Por:
CPF/ME:

Por:
CPF/ME: