



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

*para emissão de*

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 46ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA**

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Companhia Aberta*

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

*celebrado com*

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

*Agente Fiduciário*

**24 de agosto de 2022**



## ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES.....	3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	14
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	16
CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI.....	19
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI.....	19
CLÁUSULA SEXTA – PAGAMENTO ANTECIPADO DOS CRI.....	23
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES.....	28
CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS.....	32
CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO.....	35
CLÁUSULA DEZ – DESTITUIÇÃO DA EMISSORA E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	42
CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL.....	45
CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	52
CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE.....	55
CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....	56
CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES.....	56
CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS.....	57
CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS.....	63
CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	64
CLÁUSULA VINTE – FORO.....	64



## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 46ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento particular, na qualidade de emissora:

**I. VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora");

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17:

**II. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário");

Vêm, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 46ª Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 46ª emissão, em série única, da Virgo Companhia de Securitização, de acordo com o a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, a Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

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

" <u>Agente Fiduciário</u> ":	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada;
" <u>Alienação Fiduciária de</u>	As alienações fiduciárias dos Imóveis, a serem constituídas pela Cedente



<u>Imóveis</u> :	em favor da Emissora por meio da celebração de cada Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis;
<u>“Antecipação Compulsória dos Créditos Imobiliários”</u> :	A hipótese de antecipação compulsória dos Créditos Imobiliários, nos termos da cláusula 6.1.2. do Contrato de Cessão;
<u>“Antecipação Facultativa dos Créditos Imobiliários”</u> :	A hipótese de antecipação facultativa dos Créditos Imobiliários, nos termos da cláusula 6.2. do Contrato de Cessão;
<u>“ANBIMA”</u> :	A <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , associação privada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;
<u>“Assembleia Geral de Titulares dos CRI”</u> :	Assembleia geral de Titulares dos CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula 11.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Atualização Monetária”</u> :	Tem o significado que lhes é atribuído na Cláusula 3.1, alínea “f”, deste Termo de Securitização;
<u>“Auditor Independente do Patrimônio Separado”</u> :	A <b>BDO RCS Auditores Independentes</b> , uma empresa brasileira de sociedade simples, é membro da BDO International Limited, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ nº 54.276.936/0001-79;
<u>“Banco Liquidante”</u> :	O <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
<u>“Boletins de Subscrição”</u> :	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;
<u>“B3”</u> :	A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901;



<u>“CCI”</u> :	A Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, emitida na presente data pela Emissora, sob a forma escritural, sem garantia real, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme descrita no Anexo I deste Termo;
<u>“Cedente”</u> :	A <b>SAGUIA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gabrielle D’Annunzio, nº 1.066, apartamento 221, Campo Belo, CEP 04.619-004, inscrita no CNPJ/ME sob nº 24.301.190/0001-45, com seus atos constitutivos devidamente registrados na JUCESP sob o NIRE 35.229.760.529;
<u>“Cessão Fiduciária”</u> :	A cessão fiduciária dos Recebíveis constituída pela Cedente em favor da Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária;
<u>“CETIP21”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
<u>“CNPJ/ME”</u> :	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
<u>“CPF/ME”</u> :	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia;
<u>“Código Civil”</u> :	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
<u>“Código de Processo Civil”</u> :	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
<u>“Compromisso de Venda e Compra”</u> :	Significa o <i>“Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis”</i> celebrado em 24 de agosto de 2022 entre a Cedente e o Devedor;
<u>“Condições Precedentes 1ª Tranche”</u> :	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento do Preço de Aquisição Líquido 1ª Tranche, conforme previstas na cláusula 3.3 do Contrato de Cessão;
<u>“Condições Precedentes 2ª Tranche”</u> :	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento do Preço de Aquisição Líquido 2ª Tranche, conforme previstas na cláusula 3.4 do Contrato de Cessão;



<u>“Condições Precedentes”:</u>	Em conjunto, as Condições Precedentes 1ª Tranche e as Condições Precedentes 2ª Tranche;
<u>“Conta do Patrimônio Separado”:</u>	Conta corrente nº 40897-4, agência 3100-5, mantida no Banco Itaú Unibanco, de titularidade da Emissora;
<u>“Contador do Patrimônio Separado”:</u>	A <b>LINK - CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA</b> , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Siqueira Bueno, nº 1737, Belenzinho, CEP 03173-010, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 03.997.580/0001-21, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações;
<u>“Contrato de Cessão”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”</i> , celebrado, nesta data, entre a Cedente, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, e o Devedor, na qualidade de devedor dos Créditos Imobiliários, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos pela Cedente à Emissora;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças”</i> celebrado, nesta data, entre o Devedor, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, cujo objeto é a cessão fiduciária dos Recebíveis;
<u>“Contratos de Locação”:</u>	Significam os contratos de locação para fins não residenciais celebrados pela Cedente, na qualidade de locadora, e cada uma das Locatárias, na qualidade de locatária, conforme descritos no Anexo II do Contrato de Cessão;
<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	A totalidade dos créditos imobiliários relativos às parcelas que compõem as Parcelas Securitização, devidas pelo Devedor em virtude da aquisição dos Imóveis, nos termos do Compromisso de Venda e Compra, na forma, prazos e demais condições estabelecidas no Compromisso de Venda e Compra, atualizado monetariamente na forma e periodicidade previstas no referido instrumento, bem como todos e quaisquer acessórios, juros remuneratórios, direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, multas, custas, encargos moratórios, penalidades, reajuste monetário, indenizações, direito de regresso e ações inerentes ao Compromisso de Venda e Compra, incluindo todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, principais e acessórios, bem como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, custas, honorários e



	demais encargos contratuais e legais previstos no Compromisso de Venda e Compra;
“ <u>CRI</u> ”:	Os certificados de recebíveis imobiliários da 46ª emissão, em série única, da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, por meio da formalização deste Termo de Securitização;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”, para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Cedente, pelo Devedor e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas;
“ <u>CVM</u> ”:	A <b>COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS</b> , entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.507.878/0001-08;
“ <u>Data de Integralização</u> ”:	Cada data em que forem integralizados parcial ou totalmente os CRI na Conta do Patrimônio Separado;
“ <u>Data de Pagamento</u> ”:	Cada data de pagamento conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	24 de agosto de 2022;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 05 de setembro de 2031;
“ <u>Data de Verificação</u> ”:	Cada data de verificação da Razão Mínima Recebíveis e do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, que será mensalmente, no 1º (primeiro) Dia Útil de cada mês;
“ <u>Data de Verificação Imóveis</u> ”:	Cada data de verificação da Razão Mínima de Garantia Imóveis, que será anual, até o 2º (segundo) Dia Útil após o recebimento, pela Emissora, dos Laudos de Avaliação renovados nos termos do Contrato de Cessão;
“ <u>Devedor</u> ”:	O <b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I</b> , fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.567.216/0001-02, administrado pela <b>BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores</b>



	<b>Mobiliários S/A</b> , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, conjunto 111, inscrita no CNPJ/ME sob nº 44.077.014/0001-89;
<u>“Dia(s) Útil(eis)”</u> :	Significa <b>(i)</b> com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e <b>(ii)</b> com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;
<u>“Documentos da Operação”</u> :	Em conjunto: <b>(i)</b> o Compromisso de Venda e Compra; <b>(ii)</b> a Escritura de Emissão de CCI e a CCI; <b>(iii)</b> o Contrato de Cessão; <b>(iv)</b> os Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis; <b>(v)</b> o Contrato de Cessão Fiduciária; <b>(vi)</b> o presente Termo de Securitização; <b>(vii)</b> o <i>“Contrato de Distribuição Pública, para Distribuição com Esforços Restritos e sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 46ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização e Outras Avenças”</i> , celebrado em 24 de agosto de 2022 entre o Devedor e a Emissora; e <b>(viii)</b> os Boletins de Subscrição, conforme firmados por cada Titular dos CRI;
<u>“Emissora”</u> :	A <b>VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , acima qualificada;
<u>“Emissão”</u> :	A 46ª emissão, em série única, de CRI da Emissora;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u> :	O <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, e Outras Avenças”</i> , celebrado na presente data entre a Emissora e a Instituição Custodiante;
<u>“Escriturador”</u> :	O <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , 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, responsável pela escrituração dos CRI;
<u>“Fundo de Despesas”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Garantias”</u> :	Quando referidas em conjunto as Alienações Fiduciárias de Imóveis e a Cessão Fiduciária;
<u>“Imóveis”</u> :	Significam os imóveis objeto dos Contratos de Locação, conforme descritos





	no Anexo II do Contrato de Cessão;
<u>“Índice de Alavancagem”:</u>	Significa a alavancagem do Devedor (Dívida líquida / Patrimônio Líquido) em montante igual ou inferior a 45% (quarenta e cinco por cento) de seu patrimônio líquido, a ser verificado pela Emissora anualmente, nos termos do inciso <b>(xxxii)</b> da Cláusula 6.1 do Contrato de Cessão;
<u>“Instituição Custodiante” e “Agente Registrador”:</u>	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira autorizada pela CVM a exercer a função de instituição custodiante, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;
<u>“Índice de Cobertura”:</u>	Significa a razão entre <b>(i)</b> o somatório das receitas decorrentes da locação ou exploração comercial dos Imóveis devidamente recebidas no respectivo mês de apuração; e <b>(ii)</b> o somatório das parcelas dos CRI no respectivo mês, devidamente atualizadas monetariamente, conforme tabela constante no Anexo II deste Termo de Securitização, não sendo consideradas quaisquer amortizações extraordinárias ocorridas no mesmo período;
<u>“Instrução CVM 476”:</u>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<u>“Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis”:</u>	Em conjunto, os <i>“Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i> , a serem celebrados entre a Cedente, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e o Devedor, na qualidade de interveniente anuente, cujos objetos são a alienação fiduciária dos Imóveis, em termos idênticos aos termos previstos no Anexo VII do Contrato de Cessão;
<u>“Investidores Profissionais”:</u>	Os investidores profissionais, assim definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30;
<u>“Investidores Qualificados”:</u>	Os investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30;
<u>“IPCA/IBGE”:</u>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>“JUCESP”:</u>	A Junta Comercial do Estado de São Paulo;
<u>“Juros Remuneratórios”:</u>	Tem o significado que lhes é atribuído na Cláusula 3.1, alínea “g”, deste



	Termo de Securitização;
“ <u>Laudos de Avaliação</u> ”:	Significam os laudos de avaliação dos Imóveis elaborados pela CRB Viabilidade e Desenvolvimento, em 27 de junho de 2022, e a serem renovados nos termos do Contrato de Cessão;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 14.430</u> ”:	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022;
“ <u>Locatárias</u> ”:	Em conjunto, as sociedades locatárias, partes dos Contratos de Locação, conforme descritos no Anexo II do Contrato de Cessão;
“ <u>MDA</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	O fiel, pontual e integral cumprimento (i) da obrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor, com valor total de principal de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), devidamente atualizado, nos termos do Compromisso de Venda e Compra, e acrescido de todas e quaisquer remunerações e encargos devidos por força do Compromisso de Venda e Compra e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados ao Compromisso de Venda e Compra; bem como (ii) quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias prestadas pela Cedente e/ou pelo Devedor, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento dos CRI;
“ <u>Oferta</u> ”:	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, 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;
“ <u>Parcelas Securitização</u> ”:	As parcelas do preço de aquisição dos Imóveis previstas na alínea “i” do item 3.2 e na alínea “i” do item 3.3 do Compromisso de Venda e Compra, no valor total de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), que serão



	pagas, pelo Devedor à Cedente, a prazo, conforme datas e percentuais previstos no Anexo I do Compromisso de Venda e Compra, devidamente atualizadas monetariamente e acrescidas dos juros remuneratórios, nos termos do Compromisso de Venda e Compra;
<u>“Patrimônio Separado”:</u>	O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, após a instituição do regime fiduciário pela Cessionária, nos termos do Termo de Securitização, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
<u>“Período de Capitalização”:</u>	Significa o intervalo de tempo que <b>(i)</b> se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI, no caso do primeiro período de capitalização (inclusive), ou <b>(ii)</b> na Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive) no caso dos demais Períodos de Capitalização; e termina na Data de Pagamento correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou data de realização de resgate antecipado total dos CRI;
<u>“Prazo de Colocação”:</u>	Prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: <b>(i)</b> subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; ou <b>(ii)</b> encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro;
<u>“Preço de Aquisição”:</u>	O montante de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) a ser pago pela Emissora à Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão;
<u>“Preço de Aquisição Líquido”:</u>	É o montante equivalente ao Preço de Aquisição, descontado o montante de R\$105.537,19 (cento e cinco mil, quinhentos e trinta e sete reais e dezenove centavos), referente ao pagamento das Despesas <i>Flat</i> e R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) referente ao montante necessário para composição do Fundo de Despesas, sendo certo que tal Preço de Aquisição Líquido será liberado à Cedente em duas parcelas ( <i>tranches</i> ), desde que observado o cumprimento das respectivas Condições Precedentes;
<u>“Preço de Aquisição Líquido 1ª Tranche”:</u>	Significa a primeira liberação do Preço de Aquisição Líquido pela Emissora à Cedente, no montante de R\$12.844.462,81 (doze milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e oitenta e um centavos);



<u>“Preço de Aquisição Líquido 2ª Tranche”:</u>	Significa a segunda liberação do Preço de Aquisição Líquido pela Emissora à Cedente, no montante de R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais);
<u>“Prêmio de Antecipação Compulsória”:</u>	O prêmio equivalente a 1% (um por cento) do saldo devedor dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a última Data de Pagamento até a data do efetivo pagamento da Antecipação Compulsória dos Créditos Imobiliários, multiplicado pela <i>duration</i> , sendo esta calculada considerando o prazo remanescente dos CRI a partir da data da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI que deliberar a Antecipação Compulsória dos Créditos Imobiliários;
<u>“Prêmio de Antecipação Facultativa”:</u>	O prêmio equivalente a 1% (um por cento) do saldo devedor dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a última Data de Pagamento até a data do efetivo pagamento da Antecipação Facultativa dos Créditos Imobiliários, multiplicado pela <i>duration</i> , sendo esta calculada considerando o prazo remanescente dos CRI a partir da data prevista para realização da Antecipação Facultativa dos Créditos Imobiliários;
<u>“Razão Mínima de Garantia Imóveis”:</u>	Nos termos do Contrato de Cessão, a partir da primeira liberação do Preço de Aquisição Líquido pela Emissora à Cedente, e até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a soma do valor de avaliação dos Imóveis objeto das Alienações Fiduciárias de Imóveis devidamente registradas perante os competentes cartórios de registro de imóveis deverá corresponder a, no mínimo, 175% (cento e setenta e cinco por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas, considerando os montantes efetivamente liberados para a Cedente a título de Preço de Aquisição;
<u>“Razão Mínima de Garantia Recebíveis”:</u>	Nos termos do Contrato de Cessão, a partir da primeira liberação do Preço de Aquisição Líquido pela Emissora à Cedente, e até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, o Índice de Cobertura deverá ser igual ou superior a 1,3 (um inteiro e três décimos);
<u>“Razões Mínimas de Garantia”:</u>	Significa, em conjunto, a Razão Mínima de Garantia Imóveis e a Razão Mínima de Garantia Recebíveis;
<u>“Recebíveis”:</u>	O preço do aluguel fixo mensal, na forma, prazos e demais condições estabelecidos no respectivo Contrato de Locação, e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto no respectivo



	Contrato de Locação, na periodicidade ali estabelecida, bem como todos e quaisquer acessórios, direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, multas (inclusive a multa rescisória), penalidades, reajuste monetário e ações inerentes aos Contratos de Locação, incluindo todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, principais e acessórios, bem como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no respectivo Contrato de Locação;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430;
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”:	Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”:	Resolução CVM nº 30, de 12 de maio de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”:	A Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
“ <u>Valor de Antecipação</u> ”:	Significa o valor equivalente ao saldo devedor dos CRI, acrescido da Atualização Monetária, dos Juros Remuneratórios calculada de forma <i>pro rata temporis</i> , desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado, de eventuais Despesas e encargos moratórios;
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”:	Significa o valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais);
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”:	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso; e
“ <u>Valor Nominal Atualizado</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.

**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.



**1.3.** A Emissão e a Oferta Restrita foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 18 de abril de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 29 de abril de 2022, sob o nº 216.539/22-5 e publicada no jornal “O Dia SP” na edição de 07, 08 e 09 de maio na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a autorização para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRA até R\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais), que se refere tanto à ofertas públicas com amplos esforços de colocação, conforme rito da Instrução CVM 400/03 quanto para aquelas com esforços restritos de acordo com o rito da Instrução CVM 476/09.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**2.1.** Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cedidos à Emissora pela Cedente, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 46ª Emissão, em série única, da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

**2.1.1.** O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Aquisição, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado e somente será liberado pela Emissora à Cedente após o cumprimento das Condições Precedentes, nos termos da cláusula 3.3 do Contrato de Cessão.

**2.2.** Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade com saldo devedor total de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) na Data de Emissão.

**2.3.** Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pela 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 Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária, os Recebíveis, o Fundo de Despesas e a Conta do Patrimônio Separado:

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



- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI aos quais estão vinculadas e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (i) emolumentos da B3 relativos à CCI e aos CRI e à custódia da Escritura de Emissão de CCI; (ii) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (iii) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (iv) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (v) averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

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

**2.6.** A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

**2.7.** Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação ao Devedor previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como o saldo devedor destes, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e por conta dos Recebíveis na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

**2.8.** Preço de Aquisição e Preço de Aquisição Líquido: O Preço de Aquisição a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão e mediante os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão é de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais). Considerando a dedução



dos valores relacionados às Despesas *Flat*, conforme previsto pela Cláusula 7.1.1. do Contrato de Cessão, bem como dos valores para composição do Fundo de Despesas, o Preço de Aquisição Líquido a ser recebido pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão é R\$19.844.462, 81 (dezenove milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e oitenta e um centavos).

**2.8.1.** O pagamento do Preço de Aquisição será realizado nos termos do Contrato de Cessão e dele serão deduzidos as despesas e custos relacionados à Emissão e descritas no Contrato de Cessão.

**2.8.2.** Nos termos do Contrato de Cessão, parte do Preço de Aquisição ficará retido para fazer frente às Despesas *Flat*, conforme descritas no Contrato de Cessão, e para a constituição do Fundo de Despesas.

**2.9.** Garantias da Operação: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, foram constituídas as seguintes garantias:

**2.9.1.** Alienações Fiduciárias de Imóveis: As Alienações Fiduciárias dos Imóveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, a serem constituídas pela Cedente em favor da Emissora, com a interveniência do Devedor, nos termos dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis.

**2.9.2.** Cessão Fiduciária: A Cessão Fiduciária dos Recebíveis, constituída, nesta data, pelo Devedor, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

### CLÁUSULA TERCEIRA - 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:

- (a) **Emissão:** 46ª;
- (b) **Série:** única;
- (c) **Quantidade de CRI:** 20.000 (vinte mil);
- (d) **Valor Global da Série:** R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Principal");
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** atualização monetária calculada com base na variação acumulada mensal do IPCA/IBGE;
- (g) **Juros Remuneratórios:** juros remuneratórios fixos correspondentes a 7,70% (sete inteiros e setenta centésimos por cento) ("Juros Remuneratórios");
- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de amortização extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** mensalmente, calculada conforme





fórmula descrita na Cláusula 5.1 abaixo, e de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

- (j) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (k) **Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição, Negociação, Custódia e Liquidação Financeira:** B3;
- (l) **Data de Emissão:** 24 de agosto de 2022;
- (m) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (n) **Data de Vencimento:** 05 de setembro de 2031;
- (o) **Prazo de vencimento:** 3.299 (três mil duzentos e noventa e nove) dias corridos;
- (p) **Garantias:** Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária;
- (q) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (r) **Subordinação:** Não há;
- (s) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 06 de outubro de 2022;
- (t) **Forma:** nominativa e escritural.

**3.2. Depósito dos CRI:** Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente, por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, observado o disposto neste Termo de Securitização, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

**3.3. Oferta dos CRI:** A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pela Emissora, 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 é destinada apenas a Investidores Profissionais.

**3.3.2.** Em atendimento ao que dispõe Instrução CVM 476, a Emissora se compromete a zelar para que os CRI objeto da Oferta 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 Emissora deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI.

**3.3.3.** Nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, no ato de subscrição dos CRI, os Investidores Profissionais poderão condicionar sua adesão à Oferta à subscrição: **(i)** da totalidade dos CRI ofertados, ou **(ii)** uma proporção ou quantidade mínima de CRI, indicando, ainda, que, no caso de distribuição parcial dos CRI, pretendem receber **(a)** a totalidade dos CRI originalmente subscritos, ou **(b)** a quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente subscritos e o número de CRI originalmente ofertados,



presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade dos CRI originalmente subscritos.

**3.3.4.** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados, 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 a Emissora enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.4.1 abaixo.

**3.4.1.** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, a Emissora deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta 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 não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, a Emissora deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.4.1 acima com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

**3.5.** Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: **(i)** apenas entre Investidores Qualificados, e **(ii)** depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais ("Período de Restrição"), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, 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 Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

**3.6.** Declarações: Para fins da Resolução CVM 60, seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo IV e Anexo VII ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela



Instituição Custodiante.

#### **CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI**

**4.1. Subscrição dos CRI:** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelos Investidores Profissionais.

**4.2. Integralização dos CRI:** A integralização dos CRI será realizado à vista, a em moeda corrente nacional, conforme estabelecido nos Boletins de Subscrição. O preço de integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização, e, após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios *pro-rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização. O preço de integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

**4.2.1. Condições Precedentes e Integralização dos CRI.** Os CRI serão integralizados pelos Investidores Profissionais, no mercado primário, mediante o cumprimento das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão, nas Datas de Integralização, conforme previsto nos respectivos Boletins de Subscrição, pelo Preço de Integralização dos CRI.

**4.3. Titularidade dos CRI:** A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3 quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

#### **CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI**

**5.1. Forma de Pagamento dos CRI:** Ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária parcial e resgate antecipado total dos CRI, o saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI e os Juros Remuneratórios serão pagos nas Datas de Pagamento, sujeito às demais condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

**5.2. Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário:** O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado mensalmente ao fim de cada Período de Capitalização, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI, pela variação acumulada IPCA/IBGE, conforme fórmula abaixo prevista, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente (“Valor Nominal Atualizado”):



$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

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

**VNe** = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, após atualização ou após cada amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \times \frac{dup}{dut}$$

Onde:

**K** = número de ordem de  $NI_k$ ;

**$NI_k$**  = Valor do número-índice do IPCA/IBGE divulgado no mês anterior da Data de Pagamento, referente ao 2º mês imediatamente anterior. Para fins exemplificativos, na Data de Pagamento do mês de dezembro deve-se utilizar o número-índice do IPCA/IBGE divulgado no mês de novembro referente ao mês de outubro;

**$NI_{k-1}$**  = Valor do número-índice do IPCA/IBGE utilizado no mês anterior ao mês “k”;

**dup** = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) ou a última Data de Pagamento (inclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo (exclusive), sendo dup um número inteiro; e

**dut** = Número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento (inclusive) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo dut um número inteiro. Para o cálculo da atualização monetária na primeira Data de Pagamento, dut será considerado como 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Observações:

1. O número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
2. A aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;
3. Caso, na Data de Pagamento, o índice pertinente ainda não esteja disponível para cálculo,



deverá ser utilizado o último índice disponível, ou seja, a última variação do valor de IPCA/IBGE (“Número Índice Disponível”);

4. O Número Índice Disponível será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e o Devedor e/ou entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE que seria aplicável;

5. O número índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração;

6. Quando da divulgação do número índice do IPCA/IBGE, os valores serão recalculados com base na variação apurada com o índice divulgado, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e o Devedor e/ou entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE que seria aplicável; e

7. Para os primeiros 5 (cinco) meses de apuração da Atualização Monetária, após a integralização dos CRI, nos casos em que o C acima for um valor menor que 1,005, a Atualização Monetária não será aplicável na forma acima, devendo ser considerado no cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado (qual seja  $VNa = VNe \times C$ ), que “C” é igual a 1,005.

**5.2.1.** No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA/IBGE, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada, em sua substituição (“Taxa Substitutiva”): **(i)** a taxa que vier legalmente a substituir o IPCA/IBGE; ou **(ii)** no caso de inexistir substituto legal para o IPCA/IBGE, a Emissora ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com o Devedor e a Emissora, sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI.

**5.2.2.** Até a deliberação da Taxa Substitutiva ou indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA/IBGE será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, a última variação do IPCA/IBGE divulgado oficialmente até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro.

**5.2.3.** Caso o IPCA/IBGE venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI não será mais realizada e o IPCA/IBGE divulgado passará novamente a ser utilizado.

**5.2.4.** Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre o Devedor, a Emissora e os Titulares dos CRI, ou caso não seja realizada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI por falta de quórum para instalação em primeira ou segunda convocação, ou ainda, caso instalada a Assembleia Geral de



Titulares dos CRI, não haja quórum para deliberação em primeira ou segunda convocação, na forma estabelecida neste Termo de Securitização, a Emissora informará o Devedor sobre a obrigação de resgate antecipado dos Créditos Imobiliários, na Data de Vencimento ou no prazo de 30 (trinta) dias, o que ocorrer primeiro, **(i)** da data de realização ou data em que tal assembleia geral deveria ter ocorrido, ou **(ii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, pelo Valor Nominal Atualizado, acrescido de Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, sem incidência de qualquer prêmio. O IPCA/IBGE a ser utilizado para cálculo nesta situação será equivalente à última variação do IPCA/IBGE disponível.

**5.3. Juros Remuneratórios:** Os CRI farão jus aos Juros Remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado, em cada Período de Capitalização. Os Juros Remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos sobre o Valor Nominal Atualizado, em cada Período de Capitalização, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J_i = VNa \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

Onde:

$J_i$  = valor unitário dos Juros Remuneratórios devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

**VNa** = conforme definido acima;

**FatorJuros** = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

$$\text{FatorJuros} = 1 + i \times \frac{dp}{360}$$

Onde:

$i$ : 7,7000; e

**dp** = é o número de Dias Úteis, entre a primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) ou a última Data de Pagamento (inclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo (exclusive), sendo dp um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período, “dp” será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

**5.4. Amortização:** O Valor Nominal Atualizado será amortizado, nas datas indicadas na tabela do Anexo II, sendo as parcelas devidas calculadas conforme fórmula abaixo:

$$AM_i = VNa \times T_{ai}$$



Onde:

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

**VNa** = Conforme acima definido; e

**TAi** = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo II.

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

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

**5.7. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento:** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI.

## **CLÁUSULA SEXTA – PAGAMENTO ANTECIPADO DOS CRI**

**6.1. Pagamento Antecipado dos CRI:** A Emissora deverá efetuar a amortização extraordinária parcial ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI, com recursos pagos pelo Devedor, caso os Créditos Imobiliários sejam antecipados, o que pode ocorrer nos seguintes casos: **(i)** caso seja exigido que o Devedor realize a Antecipação Compulsória dos Créditos Imobiliários; e **(ii)** na hipótese de Antecipação Facultativa dos Créditos Imobiliários pelo Devedor. Nestes casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária parcial e proporcional, mas limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Atualizado dos CRI, na próxima Data de Pagamento, ou, conforme o caso, e consequente resgate antecipado total dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado.

**6.1.1.** Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável, sendo tal cronograma considerado, a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário e atualização na B3, a tabela vigente. Ainda, a Emissora deverá comunicar a B3, com a ciência do Agente Fiduciário, com antecedência de, no mínimo, 03 (três) Dias Úteis da realização do resgate antecipado obrigatório, sendo certo que, para os CRI custodiados na B3, serão observados os



procedimentos da B3 para realização do resgate antecipado obrigatório, que somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

**6.2. Antecipação Facultativa dos Créditos Imobiliários:** Nos termos do Contrato de Cessão, após o 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, o Devedor poderá realizar o pagamento antecipado da totalidade dos Créditos Imobiliários, a seu exclusivo critério, observados os termos e condições previstos no Contrato de Cessão, sendo que essa antecipação deverá ocorrer em uma Data de Pagamento ("Antecipação Facultativa dos Créditos Imobiliários"), mediante o pagamento do Valor de Antecipação, que será acrescido do Prêmio de Antecipação Facultativa.

**6.2.1.** Ainda, sem prejuízo do previsto acima, o Devedor poderá, a qualquer momento, realizar a Antecipação Facultativa dos Créditos Imobiliários, de forma parcial, **(i)** para fins de recomposição das Razões Mínimas de Garantia, nos termos previstos no Contrato de Cessão, desde que limitado ao montante necessário para o reenquadramento das Razões de Garantia; ou **(ii)** para fins do previsto na Cláusula 6.3, inciso (xviii) abaixo, no montante equivalente à indenização a ser recebida pelo Devedor. Nestes casos, a Antecipação Facultativa dos Créditos Imobiliários deverá ser feita em uma Data de Pagamento

**6.3. Antecipação Compulsória dos Créditos Imobiliários.** Nos termos previstos no Contrato de Cessão, na ocorrência de quaisquer dos eventos abaixo, automaticamente ou após deliberado em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, conforme o caso, observado o disposto no Contrato de Cessão, o Devedor deverá pagar antecipadamente a totalidade dos Créditos Imobiliários, mediante pagamento do Valor de Antecipação, acrescido do respectivo Prêmio de Antecipação Compulsória:

- (i) a ocorrência de quaisquer hipóteses que possam ocasionar a rescisão do Compromisso de Venda e Compra antes da quitação integral dos CRI;
- (ii) a alteração do valor dos Créditos Imobiliários, ou das Garantias, sem o prévio consentimento da Emissora, ou qualquer alteração dos Créditos Imobiliários, inclusive do fluxo de pagamento, sem anuência dos Titulares do CRI;
- (iii) exceto se de outra forma prevista no Contrato de Cessão, a cessão não autorizada de quaisquer dos direitos e/ou obrigações oriundos do Compromisso de Venda e Compra, ou das Garantias;
- (iv) observados os prazos de cura aplicáveis, o inadimplemento, pelo Devedor, por qualquer motivo, do pagamento de qualquer obrigação pecuniária decorrente dos Créditos Imobiliários, nos termos do Compromisso de Venda e Compra e/ou em quaisquer Documentos da Operação, não sanados no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após o decurso do respectivo prazo de cura, caso aplicável;





- (v) observados os prazos de cura aplicáveis, o inadimplemento, pelo Devedor, por qualquer motivo, do pagamento de qualquer obrigação pecuniária, que não diretamente relacionada aos Créditos Imobiliários, prevista no Compromisso de Venda e Compra e/ou em quaisquer Documentos da Operação;
- (vi) observados os prazos de cura aplicáveis, ou no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis caso não tenham prazo de cura específico, nas hipóteses de descumprimento das obrigações não pecuniárias assumidas pelo Devedor ou pela Cedente no Compromisso de Venda e Compra e/ou em quaisquer Documentos da Operação;
- (vii) não cumprimento, pelo Devedor, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado ou arbitral final e irrecorrível, exigível e não garantida em juízo, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), ou seu valor equivalente em outras moedas convertido com base no câmbio da moeda estrangeira, na data do descumprimento;
- (viii) no caso de qualquer medida judicial e/ou ato administrativo irrecorríveis, relativamente aos quais não caiba recurso com efeito suspensivo, que afete de forma parcial ou total a validade ou exigibilidade do Compromisso de Venda e Compra e/ou de quaisquer outros Documentos da Operação;
- (ix) se houver qualquer alteração ou modificação na política de investimentos do Devedor que, de alguma forma, tenha impacto negativo na capacidade do Devedor de ser parte no Compromisso de Venda e Compra e/ou de ser proprietário dos Imóveis, bem como no cumprimento das obrigações assumidas no Contrato de Cessão e no Compromisso de Venda e Compra;
- (x) se houver a renúncia ou substituição do administrador e/ou gestor do Devedor;
- (xi) caso haja qualquer manifestação, ofício, notificação, ou comunicação similar da CVM, ANBIMA, ou entidade reguladora quanto ao cumprimento do dever fiduciário do administrador e/ou gestor do Devedor, nos termos da regulamentação aplicável;
- (xii) caso haja qualquer alteração no regulamento do Devedor que incorra em maior exposição à riscos pelo Devedor, incluindo, mas não se limitando, à inclusão da possibilidade de utilização de instrumentos derivativos pelo Devedor;
- (xiii) caso o Devedor deixe de cumprir quaisquer de suas obrigações normativas e/ou decorrentes de eventuais exigências pela CVM e/ou entidade reguladora similar;
- (xiv) caso o Devedor deixe de ter suas cotas negociadas na B3;
- (xv) ocorrência de **(a)** liquidação ou dissolução do Devedor; ou **(b)** aprovação em assembleia geral



de cotistas do Devedor da dissolução ou liquidação do Devedor; ou **(c)** deliberação pelos cotistas do Devedor de realização de amortização extraordinária de suas cotas no montante, igual ou superior, individual ou acumulado em 6 (seis) meses, de 30% (trinta por cento) de seu patrimônio líquido;

(xvi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pelo Devedor, das obrigações assumidas neste Contrato, sem a prévia anuência da Emissora, conforme aprovada em assembleia geral de Titulares dos CRI;

(xvii) se os Documentos da Operação forem declarados nulos, inválidos ou ineficazes ou anulados, ou, ainda, se qualquer uma das garantias previstas nos Documentos da Operação se tornarem impróprias ou insuficientes para garantir as Obrigações Garantidas, sem que haja a devida substituição por garantias nos termos e prazos previstos nos Documentos da Operação;

(xviii) na ocorrência de sinistro total de qualquer dos Imóveis e **(a)** a não utilização da indenização recebida pelo Devedor para fins de quitação ou amortização das Obrigações Garantidas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento; ou **(b)** a não realização de Antecipação Extraordinária Facultativa dos Créditos Imobiliários no montante equivalente à indenização a ser recebida pelo Devedor em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da ocorrência do sinistro;

(xix) na ocorrência de desapropriação total ou parcial de qualquer dos Imóveis, conforme decisão judicial transitada em julgada, e não utilização da indenização recebida pelo Devedor para fins de quitação ou amortização das Obrigações Garantidas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento;

(xx) declaração de vencimento antecipado e cobrança, pelo respectivo credor, do valor vencido antecipadamente, referente a quaisquer contratos ou obrigações financeiras a que esteja sujeito o Devedor em valor superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais);

(xxi) protestos de títulos contra o Devedor cujo valor individual seja igual ou superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) e que não sejam sanados, suspensos, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados no prazo de cura de até 90 (noventa) dias contados da ciência do Devedor sobre o referido protesto, ou for demandado em processo de execução e não garantir o valor em juízo, não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens ou suspensão da exigibilidade da dívida exequenda;

(xxii) a não renovação ou cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás ou licenças exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pelo Devedor e que impacte efetivamente na exploração econômica dos Imóveis, exceto se, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, o Devedor comprove a regularização da concessão, alvará ou licença, conforme aplicável, por meio da existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades ou,



ainda, caso esteja em curso procedimento administrativo ou judicial visando à obtenção ou renovação dos referidos documentos, desde que o Devedor esteja cumprindo tempestivamente quaisquer exigências ou adequações impostas pelos respectivos órgãos da administração pública;

(xxiii) caso qualquer dos Imóveis sejam objeto de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, sem prévia e expressa anuência da Emissora, desde que, no caso de ônus ou gravames constituídos por terceiros, tal ônus ou gravame não seja revertido ou suspenso dentro de 90 (noventa) dias contados da sua efetiva constituição ou da publicação de decisão judicial determinando tal ônus ou gravame, conforme aplicável, ressalvado se efetuado o reforço de garantia, na forma prevista no instrumento que formaliza a alienação fiduciária dos Imóveis;

(xxiv) alienação/onerção/transferência dos Imóveis e/ou dos recebíveis decorrentes da exploração dos Imóveis;

(xxv) caso seja aprovado o resgate ou a amortização extraordinária das cotas do Devedor em montante igual ou superior ao montante, individual ou acumulado em 6 (seis) meses, de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);

(xxvi) caso sejam desenquadradas quaisquer das Razões Mínimas de Garantia por 2 (dois) meses consecutivos ou por 4 (quatro) meses alternados no período de 12 (doze) meses;

(xxvii) a não informação pelo Devedor à Emissora de quaisquer novas dívidas tomadas pelo Devedor até a liquidação da Obrigações Garantidas, informando todos os termos e condições das referidas dívidas, bem como a alavancagem decorrente estimada;

(xxviii) comprovação de que quaisquer das declarações ou informações prestadas pela Cedente e/ou pelo Devedor nos Documentos da Operação são falsas;

(xxix) se houver a falta de cumprimento pelo Devedor de qualquer obrigação pecuniária firmada com instituições financeiras e/ou decorrente de operação realizada em mercado de capitais, de valor igual ou superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), não sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou, nos demais casos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento;

(xxx) se ocorrer a imissão provisória ou definitiva, total ou parcial, do poder expropriante na posse dos Imóveis em razão de ação expropriatória;

(xxxi) caso a Cedente receba quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários em outra conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado e não transfira tais valores para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de 02 (dois) Dias Úteis após o decurso do prazo de cura estabelecido na Cláusula 3.5 do Contrato de Cessão;



(xxxii) caso o Devedor realize alavancagem em montante superior ao Índice de Alavancagem. Para fins deste item, o Índice de Alavancagem será verificado anualmente pela Emissora, com base nas demonstrações financeiras auditadas do Devedor, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento das demonstrações financeiras auditadas do Devedor;

(xxxiii) a alienação/onerção/transferência de quaisquer dos imóveis descritos no Anexo VI do Contrato de Cessão, assim como a transferência, a qualquer título, ou promessa de cessão dos recebíveis oriundos da locação dos referidos imóveis, sem a prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI.

**6.4. Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários:** A amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI, em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização, serão realizados pelo percentual do Valor Nominal Atualizado dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária parcial, e pelo Valor Nominal Atualizado dos CRI, no caso de resgate antecipado total, acrescidos dos Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES**

**7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora:** A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação 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 Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, sem prejuízo das obrigações da Emissora perante a CVM.

**7.2.1.** O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo as informações elencadas no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora no sistema "Fundos.NET".

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

**7.3.1.** A Emissora 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.



**7.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários:** A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Cedente e/ou do Devedor, conforme o caso.

**7.4.1.** A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** 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; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** 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 Emissora.

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

**7.6.** A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no âmbito da 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.

**7.7.** A Emissora deverá fornecer ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia.

**7.8.** A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de junho de cada ano.



**7.9.** A Emissora neste ato declara que:

- (a)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c)** com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (d)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (e)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, nos termos do Contrato de Cessão;
- (f)** foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (g)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (h)** observado o disposto no item “(e)” acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (i)** conforme declarado pelo Devedor e pela Cedente, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente às Garantias;



- (j)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (k)** este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (l)** providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (m)** verificou a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (n)** assegurará a constituição do Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;
- (o)** assegurará que os ativos financeiros vinculados à Emissão estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;
- (p)** proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este possa verificar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custódia por terceiro contratado para esta finalidade;
- (q)** adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre do lastro, inclusive quando custodiados na B3, não sejam cedidos a terceiros; e
- (r)** contratou 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.

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



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

**8.1. Regime Fiduciário:** Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430 e pelo artigo 2º, inciso VIII, do suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta do Patrimônio Separado, a Cessão Fiduciária e os Recebíveis, o Fundo de Despesas e a Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como sobre qualquer valor que venha a ser depositado na Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. Para fins de instituição do Regime Fiduciário ora constituído, este Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3, entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do disposto na Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, conforme alterada.

**8.1.1.** Os bens e direitos que integram o Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430.

**8.1.2.** Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos bens e direitos que integram o Patrimônio Separado.

**8.1.3.** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Emissora, conforme aplicável, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia de Titulares de CRI acima prevista deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada **(a)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430.

**8.1.4.** Na Assembleia de Titulares de CRI mencionadas na cláusula 8.1.3 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: **–(i)** caso a referida assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **–(ii)** caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.





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

**8.2.** Administração dos Patrimônio Separado: A Emissora **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(iii)** manterá o registro contábil independente do restante de seu patrimônio; e **(iv)** elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

**8.2.1.** A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa comprovada, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência, imprudência, imperícia ou por administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

**8.3.** Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização serão suportados pelo Devedor, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pelo Devedor sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

**8.3.1.** A Taxa de Administração, conforme definida na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, será devida pelo Devedor, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

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

**8.4.** Guarda dos Documentos da Operação: A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção, em perfeita ordem, custódia e guarda de 1 (uma) via original/digital (formato eletrônico .pdf) da Escritura de Emissão de CCI, bem como seu(s) eventual(is) aditamento(s) até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado e 1 (uma) via original/digital (formato eletrônico .pdf) do Termo de Securitização. A Emissora será responsável pela guarda de uma via digital dos Documentos da Operação, sem prejuízo do registro deste Termo de Securitização para custódia perante a B3, nos termos da regulamentação em vigor.

**8.5.** Ordem de Prioridade de Pagamentos: Observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária, os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de



amortizações extraordinárias, liquidação antecipada, recebimento dos Recebíveis ou realização da Alienação Fiduciária de Imóveis, 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:

- (a) Despesas do Patrimônio Separado e das Despesas, conforme definida no Contrato de Cessão;
- (b) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Despesas, conforme previsto no Contrato de Cessão, caso necessário;
- (c) Pagamento dos Juros Remuneratórios referente ao período transcorrido; e
- (d) Amortização do saldo devedor do Valor Nominal Atualizado.

**8.5.1.** Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas nos itens “(a)” a “(d)” da Cláusula 8.5 deste Termo de Securitização, a Emissora notificará o Devedor para que em até 2 (dois) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações, a qual somente responderá por tais pagamentos em caso de mora nas amortizações previstas neste Termo de Securitização.

**8.6.** Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários serão aplicados nos termos previstos pela Cláusula 8.6.1 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

**8.6.1.** Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado serão aplicados pela Emissora em 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 (“Investimentos Permitidos”). Os rendimentos, líquidos de quaisquer impostos a que estejam sujeitos, auferidos exclusivamente com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado.

**8.6.2.** Não serão devidos pela Securitizadora ao Devedor ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta do Patrimônio Separado, ou que não sejam objetos da aplicação para as garantias previstas neste Termo de Securitização.

**8.6.3.** A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação à 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, sendo certo que eventuais recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado após a integral quitação das Obrigações Garantidas deverão ser devolvidos ao Devedor.

## **CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

**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 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo IV deste Termo de Securitização;
- (d)** 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;
- (e)** 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 Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo V, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (f)** não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com o Devedor que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (g)** verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das Garantias quando do registro da Alienação Fiduciária de Imóveis na medida em



que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes e do Contrato de Cessão Fiduciária, quando do registro nos Cartórios de Títulos e Documentos das sedes das partes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, bem como nos demais órgãos aplicáveis, conforme o caso. Dessa forma, em que pese a Emissora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Por fim, e, observados os fatores de risco da Emissão, não há como assegurar que na data da excussão da Garantia seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos; e

(h) nos termos do artigo 6º, §2º, da Resolução CVM 17, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo V 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 Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia às Obrigações Garantidas, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos dos Documentos da Operação;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, nos termos dos Documentos da Operação, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar o Devedor a reforçar a respectiva Garantia, se for o caso, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, observadas as Razões de Garantia previstas nos Documentos da Operação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, ao Escriturador, à B3 (segmento CETIP UTM), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 (segmento CETIP UTM) a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta



operação, a administração do Patrimônio Separado;

**(h)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização;

**(i)** renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;

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

**(k)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

**(l)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

**(m)** comunicar os Titulares dos CRI, no prazo máximo 7 (sete) Dias Úteis, contado a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;

**(n)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante recebimento dos documentos emitidos e encaminhados pela Emissora, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

**(o)** disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Atualizado dos CRI, através de seu *website*;

**(p)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

**(q)** fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o respectivo Regime Fiduciário;

**(r)** convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes



da Lei nº 6.404/76;

**(s)** comparecer à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

**(t)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

**(u)** fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430, à Emissora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430; e

**(v)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

**9.3.1.** Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas do Devedor, 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.

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

**9.4.** Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos dos Patrimônio Separado, 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, **(a)** uma parcela de implantação no valor de R\$4.000,00 (quatro mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias após a assinatura deste Termo de Securitização, e **(b)** parcelas trimestrais de R\$3.750,00 (três mil setecentos e cinquenta reais) cujo valor anual corresponde a R\$15.000,00 (quinze mil reais) cada, sendo a primeira parcela trimestral devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos trimestres subsequentes. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

**9.4.1.** Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (a) acima será devido pela Emissora, com recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, e/ou pelo Devedor a título de “abort fee” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.



**9.4.2.** 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.

**9.4.3.** A parcela (b) citada na Cláusula 9.4 e a parcela da cláusula 9.4.2 acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

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

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

**9.5.** Encargos das Remunerações: Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

**9.6.** Adicionalmente, o Patrimônio Separado, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste Termo de Securitização, proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio





Separado os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, com recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, e ou pelo Devedor conforme o caso. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos Titulares dos CRI. 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)** conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; **(vi)** revalidação de Laudos de Avaliação, se for o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; **(vii)** gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e/ou do Devedor, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; **(viii)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; **(ix)** custos e despesas relacionadas à B3.

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

**9.6.2.** O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17 e artigo 2 inciso XI do Suplemento A da Resolução CVM 60, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos Titulares dos CRI e ao Devedor com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

**9.6.3.** O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, com recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, pelo Devedor ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso.

**9.6.4.** Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.





**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, para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, 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 dos 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 dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei nº 14.430 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 deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

**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 Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

#### **CLÁUSULA DEZ – DESTITUIÇÃO DA EMISSORA E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**10.1.** A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência da ocorrência do evento, uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 31 da Lei nº 14.430 e do artigo 2º, inciso XIV da Resolução CVM 60:

- (i) insolvência, pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência da Emissora formulado por terceiros não elidido e/ou contestado, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias (desde que as obrigações do Devedor tenham sido observadas) e não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis. O prazo ora estipulado será contado da data em que a obrigação era devida; e
- (v) desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

**10.2.** A Assembleia Geral mencionada na Cláusula 10.1 acima, instalar-se-á, (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, ou (ii) em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI. A deliberação pela liquidação do



Patrimônio Separado será válida por maioria dos votos presentes, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

**10.2.1.** Adicionalmente, deverão ser observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430. A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea “a” da Resolução CVM 60.

**10.3.** Na Assembleia Geral de que trata a Cláusula 10.1 acima, será convocada mediante publicação de edital com antecedência mínima de 20 (vinte) dias contados de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação. Caso não haja quórum suficiente para: **(i)** instalar a Assembleia Geral em primeira ou segunda convocações ou, ainda que instalada; **(ii)** deliberar a matéria, o Agente Fiduciário ou a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado, não deverá liquidar o Patrimônio Separado.

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

**10.5.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

**10.5.1.** Na hipótese de os Titulares dos CRI decidirem pela liquidação do Patrimônio Separado, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora: **(i)** administrar os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas Garantias, caso aplicável; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iv)** transferir, em dação em pagamento, os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI.

**10.6.** A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei nº 14.430, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.



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

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

**10.9.** Adicionalmente ao exposto acima, a ocorrência dos eventos abaixo poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, neste caso o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua ciência, para deliberar **(a)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou **(b)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Emissora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado até a eleição de nova securitizadora, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Emissora, do descumprimento em curso ou outras medidas de interesses dos investidores:

**(i)** não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Agente Fiduciário, Agente Liquidante, Custodiante e Escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;

**(ii)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e

**(iii)** ocorrência de hipóteses que ensejem a Antecipação Compulsória dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;



(iv) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência do Devedor, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado; e

(v) decisão judicial transitada em julgado por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção.

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

## **CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL**

**11.1** Assembleia Geral de Titulares dos CRI: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, sendo que as assembleias poderão ser realizadas parcial ou exclusivamente de forma digital, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430.

**11.2.** Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada pelo (i) pela Emissora, (ii) pelo Agente Fiduciário, ou (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

**11.3.** Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares dos CRI mediante edital na forma da Cláusula Quatorze abaixo, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos em quaisquer Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente ao Devedor.

**11.3.1.** Para os casos em que a Assembleia Geral de Titulares dos CRI for realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, o edital de convocação previsto na Cláusula 11.3 acima poderá ser publicado de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível a todos os Titulares dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430.

**11.4.** Prazo para Realização: Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 11.3 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da publicação do edital relativo à primeira convocação ou no prazo mínimo de 8 (oito) dias a contar publicação do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação, não sendo admitido que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.



**11.5. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário:** Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a Emissora 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 dos CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora 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 Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

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

**11.7. Legislação Aplicável:** Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430, bem como o disposto Resolução CVM 60 e na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**11.8. Instalação:** Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

**11.9. Votos:** 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.

**11.10. Quóruns:** Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares dos CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

**11.11. Presença da Emissora:** Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI.

**11.12. 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 Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, o Devedor), para participar das Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, o Devedor 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.



**11.13. Presidência:** A presidência da Assembleia Geral de Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao Diretor da Emissora; **(ii)** ao Agente Fiduciário; ou **(iii)** ao Titular do CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

**11.14. Quórum de 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 maioria simples dos CRI presentes na Assembleia Geral de Titulares dos CRI e, em segunda convocação, por qualquer número.

**11.15. Quóruns Qualificados:** 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 Emissora em relação: **(i)** às Datas de Pagamento; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Atualizado dos CRI; **(iii)** ao prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(v)** aos eventos que ensejam a Antecipação Compulsória dos Créditos Imobiliários; **(vi)** aos Créditos Imobiliários que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vii)** às Garantias, que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias e nos demais casos expressamente previstos nos Documentos da Operação; **(viii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares dos CRI; **(ix)** à realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, excetuadas as hipóteses de Antecipação Compulsória e Antecipação Facultativa; **(x)** qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(xi)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento do Devedor (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); bem como, **(xii)** eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta do Patrimônio Separado, deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares dos CRI que representem, maioria simples dos CRI em circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

**11.16. Dispensa para Instalação:** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI **(i)** em primeira convocação, com a presença de todos os Titulares dos CRI, e **(ii)** em segunda convocação, independentemente no número de Titulares dos CRI; sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

**11.16.1.** Independentemente de a convocação prevista nesta cláusula, bem como das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia,





à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei 6.404 e do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

**11.17. Dispensa:** É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(i)** 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; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora 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 dos CRI.

**11.18. Encaminhamento de Documentos para a CVM:** As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares dos 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 dos CRI deliberar em sentido diverso.

## **CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO**

**12.1. Fundo de Despesas:** Todas as despesas previstas nos Documentos da Operação a serem efetivamente incorridas pela Emissora em relação aos CRI, incluindo, mas não se limitando, as despesas recorrentes dos CRI, conforme descritas no Anexo VI, serão arcadas pelo Patrimônio Separado mantido às expensas do Devedor, com recursos disponíveis no Fundo de Despesas. São despesas recorrentes dos CRI.

**12.1.1.** A Emissora constituirá, por conta e ordem do Devedor, exclusivamente com recursos decorrentes da integralização dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado, um Fundo de Despesas, no montante de R\$30.000,00 (trinta mil reais).

**12.1.2.** O montante depositado no Fundo de Despesas em cada Data de Verificação deverá ser equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

**12.1.3.** Caso em uma Data de Verificação o montante depositado no Fundo de Despesas seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o Devedor deverá recompor o Fundo de Despesas prioritariamente: **(i)** com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários e/ou dos Recebíveis, observada a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização; ou **(ii)** mediante aporte de recursos próprios na Conta do Patrimônio Separado. A recomposição do Fundo de Despesas deverá ser feita pelo Devedor em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da notificação da Emissora neste sentido.

**12.1.4.** Os montantes depositados no Fundo de Despesas enquanto poderão ser aplicados pela Emissora nos Investimentos Permitidos.

**12.2.** Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430, na Resolução CVM 60 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da





Emissora, será devida à Emissora uma comissão de R\$5.000,00 (cinco mil reais). Ainda, durante todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) ao mês, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Emissora no 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma Data de Pagamento dos Créditos Imobiliários dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”). Os valores previstos nesta Cláusula deverão ser acrescidos dos impostos descritos na Cláusula 12.2.3 abaixo.

**12.2.1.** A remuneração definida nesta Cláusula 12.2 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

**12.2.2.** Caso o Devedor atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula, 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.

**12.2.3.** Os valores referidos nesta Cláusula 12.2 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 Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**12.2.4.** Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis e/ou sobre os empreendimentos edificadas nos Imóveis, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ficando o Devedor obrigado a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Contrato de Cessão e nos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme aplicável. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta Cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na Cláusula 11.14 deste Termo de Securitização.

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

**(a)** Todos os emolumentos da B3 relativos à CCI e aos CRI, conforme Anexo VI deste Termo de Securitização;



- (b)** Remuneração devida à Instituição Custodiante, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, conforme Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (c)** Remuneração devida ao Agente Fiduciário, a título de implantação no valor de R\$4.000,00 (quatro mil reais), e durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação, parcelas trimestrais de R\$3.750,00 (três mil setecentos e cinquenta reais) cujo valor anual corresponde a R\$15.000,00 (quinze mil reais) cada, sendo a primeira parcela trimestral devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias após a assinatura deste Termo de Securitização, e as demais nos trimestres subsequentes, até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. Adicionalmente, serão devidas as remunerações extraordinárias descritas no Termo de Securitização;
- (d)** Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e às suas respectivas assembleias de Titulares dos CRI que deliberem por tais aditamentos, se for o caso, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido;
- (e)** Averbações, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à assembleia geral de Titulares dos CRI;
- (f)** Em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsadas à Emissora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais, conforme Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (g)** Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Emissora;
- (h)** As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;



- (i) Remuneração e todas as verbas devidas à instituição financeira onde se encontre aberta a Conta do Patrimônio Separado, conforme Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (j) Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (k) Despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (l) Honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (m) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (n) Quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização;
- (o) 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 Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (p) Todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- (q) Demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

**12.3.1.** Em atendimento ao artigo 33 da Resolução CVM 60, os custos anuais dos prestadores de serviços da Emissão estão indicados no Anexo VI deste Termo de Securitização.

**12.4.** Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.3 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 respectivo Patrimônio Separado, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução das Garantias para pagamento destas Despesas prioritariamente ao pagamento dos CRI.

**12.4.1.** Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.

**12.5.** Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 12.3 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 12.2 deste Termo de Securitização;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13.1 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.** Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora ao Devedor, 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 ao Devedor, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

## **CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

**13.1.** Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos



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

#### **13.1.1. Investidores Residentes Ou Domiciliados no Brasil**

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

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

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

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI



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

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

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

#### **13.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

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

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

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



### **13.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

#### **Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio**

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

#### **Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários**

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

## **CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE**

**14.1** Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleias Gerais, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (<https://virgo.inc>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

**14.2** As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

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

**14.4** As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão





disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

## **CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**15.1. Registro do Termo de Securitização:** O presente Termo de Securitização e seus aditamentos será registrado pela Emissora na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430, entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do disposto na Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, conforme alterada, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Emissão.

## **CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES**

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

*Para a Emissora*

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.**

Rua Tabapuã, nº 1123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

CEP 04533-004, São Paulo – SP

At.: Departamento Jurídico/Departamento de Gestão/Departamento de Monitoramento

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: [gestao@virgo.inc](mailto:gestao@virgo.inc) / [juridico@virgo.inc](mailto:juridico@virgo.inc) / [monitoramento@virgo.inc](mailto:monitoramento@virgo.inc)

*Para o Agente Fiduciário*

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte

São Paulo – SP

At.: Sr. Antônio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-000

E-mail: [af.controles@oliveiratrust.com.br](mailto:af.controles@oliveiratrust.com.br) / [af.assembleias@oliveiratrust.com.br](mailto:af.assembleias@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 Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.





## CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS

**17.1. Riscos:** Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores Profissionais deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, no formulário de referência da Emissora, bem como as demais informações contidas nos Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, do Devedor e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou do Devedor de adimplir os Créditos Imobiliários, e demais obrigações previstas no Contrato de Cessão, poderão ser adversamente afetados sendo que, nesses casos, a capacidade da Emissora de efetuar o pagamento dos CRI, poderá ser afetada de forma adversa. Para os efeitos desta Cláusula, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou sobre o Devedor, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou do Devedor, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Cláusula como possuindo também significados semelhantes. Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre o Devedor. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor Profissional. Para fins desta Cláusula, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos neste Termo de Securitização. Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência disponível para acesso no website da CVM.

**(a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora 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 for instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra o Devedor. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

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

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor, 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 Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

**(b)** Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

**(c)** Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

**(d)** Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pelo Devedor poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram os 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 Emissora perante os Titulares dos CRI.

**(e)** Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituído o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, 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.

**(f)** Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Emissora de CRI depende



da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensão ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

**(g)** Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

**(h)** A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora 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 Emissora. O ganho da Emissora 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 nossa capacidade de geração de resultado.

**(i)** 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.

**(j)** 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.

**(k)** 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.

**(l)** 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 Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

**(m)** Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora 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 Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora 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.

**(n)** Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta: A Oferta dos CRI, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, de forma que as informações prestadas pelo Devedor, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

**(o)** Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

**(p)** Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, 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.

**(q)** Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral de Titulares dos CRI 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.

**(r)** Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas a parte dos Imóveis, ao Devedor, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou



administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Imóveis, ou aos proprietários e à propriedade do Imóveis. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os Imóveis, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

**(s) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária:** Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, 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.

**(t) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Cessão Fiduciária:** Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Instrumentos de Alienação Fiduciária e do Contrato de Cessão Fiduciária não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos instrumentos não foram registrados e/ou celebrados, conforme o caso, nos cartórios competentes na presente data. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, 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 das referidas Garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

Ainda, com relação à Cessão Fiduciária de acordo com o Contrato de Cessão Fiduciária, tal instrumento poderá ser aditado. Neste sentido, apesar de estar prevista a necessidade da celebração de aditamentos de forma imediata, sua demora poderá acarretar um período em que a operação poderá estar com a formalização da referida garantia prejudicada até a sua efetiva celebração e registro junto aos cartórios competentes.

**(u) Ausência de coobrigação da Securitizadora:** O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não contam com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor, poderá afetar negativamente os Patrimônios Separados e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores Profissionais devem atentar para a capacidade do Devedor de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito da Emissão. Em caso de inadimplência, a Securitizadora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI.

**(v) Risco de liquidação do Patrimônio Separado:** Na ocorrência de qualquer dos eventos de



liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para o cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Geral que deliberará sobre os eventos de liquidação dos Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação dos Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração dos Patrimônios Separados, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônios Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Na hipótese da decisão da Assembleia Geral de Titulares dos CRI não ser instalada em primeira ou segunda convocação ou caso os Titulares dos CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto, de forma que os Titulares dos CRI deixarão de ser detentores dos CRI, não contarão mais com a representação do Agente Fiduciário, e passarão a ser titulares dos Créditos Imobiliários, sendo, cada um dos Titulares dos CRI, responsável por sua representação perante o Devedor. Nesse caso, os rendimentos oriundos dos Créditos Imobiliários, quando pagos diretamente aos Titulares dos CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, impactando de maneira adversa os Titulares dos CRI.

**(w)** O risco de crédito do Devedor e a inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI: Os CRI são títulos lastreados pelos direitos creditórios devidos pelo Devedor. Sendo assim, a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pelo Devedor, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos, e mesmo no caso dos procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial, que terão um resultado positivo. Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pelo Devedor, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, afetando os Titulares dos CRI, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização. Portanto, uma vez que o pagamento dos Juros Remuneratórios e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pelo Devedor dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor e suas respectivas



capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade dos Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

**(x)** Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão: A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nos termos deste Termo de Securitização, os prestadores de serviços somente poderão ser substituídos, com a devida submissão do tema à deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário neste Termo de Securitização. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Securitizadora, bem como criar ônus adicionais aos Patrimônios Separados. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Securitizadora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão e afetar adversamente os Titulares dos CRI.

**(y)** Cobrança dos Créditos Imobiliários: As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas e liquidação do Devedor, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, inclusive, caso a Securitizadora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento dos Juros Remuneratórios e da amortização aos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na respectiva Conta do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos. O Agente Fiduciário poderá não ter sucesso na referida execução, o que poderá acarretar perdas para os Titulares dos CRI.

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

## **CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**18.1.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio





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

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

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

**18.4.** A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

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

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

#### **CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

**19.1** Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

#### **CLÁUSULA VINTE – FORO**

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

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

**20.3.** Assinatura Eletrônica: A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Termo de Securitização e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos





produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura deste Termo de Securitização (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Termo de Securitização (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil

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

São Paulo, 24 de agosto de 2022.

<p>DocuSigned by:</p> <p></p> <p>Assinado por: PEDRO PAULO OLIVEIRA DE MORAES:22204338893 CPF: 22204338893 Data/Hora da Assinatura: 24/08/2022   11:21:21 PDT</p> <p>ICP Brasil</p> <p>31EC2C0EA1C841C6A2480BDC47DAB5C2</p>	<p>DocuSigned by:</p> <p></p> <p>Assinado por: NATHALIA ANDRADE CASTRO:40426047818 CPF: 40426047818 Data/Hora da Assinatura: 24/08/2022   12:48:23 PDT</p> <p>ICP Brasil</p> <p>304CAD172DAE49F6BDDFA4C70E02B428</p>
---	--

### VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

#### Emissora

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

Nome: Nathalia Andrade Castro  
Cargo: Procuradora  
CPF/ME: 404.260.478-18

<p>DocuSigned by:</p> <p></p> <p>Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763 CPF: 09076647763 Data/Hora da Assinatura: 24/08/2022   09:59:32 PDT</p> <p>ICP Brasil</p> <p>E1C6569E81FD4D7C9F14E33038A61F586</p>	<p>DocuSigned by:</p> <p></p> <p>Assinado por: NILSON RAPOSO LEITE:01115598473 CPF: 01115598473 Data/Hora da Assinatura: 24/08/2022   10:07:08 PDT</p> <p>ICP Brasil</p> <p>B045355E569E494092BA6EA345AA8411</p>
--	--

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

#### Agente Fiduciário

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

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

**Testemunhas:**

1.

Assinado por: GIOVANE DUARTE MORENO:44999596830  
CPF: 44999596830  
Data/Hora da Assinatura: 24/08/2022 | 11:09:59 PDT

ICP Brasil

F1AE762FBF78446BFE2218530DCB48E

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

2.

Assinado por: FERNANDA GONCALVES COSTA DE ASSIS:41251880843  
CPF: 41251880843  
Data/Hora da Assinatura: 24/08/2022 | 10:51:07 PDT

ICP Brasil

EB113AE8054D4D32AA8D0EFF440A6F50

Nome: Fernanda Gonçalves Costa de Assis  
CPF/ME: 412.518.808-43



## ANEXO I

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 46ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 24 DE AGOSTO DE 2022**

*Características dos Créditos Imobiliários - CCI*

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FRACIONÁRIA				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 24 DE AGOSTO DE 2022			
SÉRIE ÚNICA				NÚMERO 1			
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, nº 1.123							
COMPLEMENTO	21º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 04533-004
2. CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	RS	CEP	05425-020
3. DEVEDOR							
RAZÃO SOCIAL: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I							
CNPJ/ME: 30.567.216/0001-02							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 11.857							
COMPLEMENTO	conjunto 111	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04753-100
4. GARANTIAS – Não há.							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais)							
TÍTULO: “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis”							
DESCRIÇÃO: Celebrado em 24 de agosto de 2022 (“Data da Constituição do Crédito”), por meio da qual a SAGUIA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gabrielle D’Annunzio, nº 1.066, apartamento 221, Campo Belo, CEP 04.619-004, inscrita no CNPJ/ME sob nº 24.301.190/0001-45, se comprometeu a vender e o Devedor se comprometeu a comprar os Imóveis, pelo preço, condições e cláusulas reciprocamente aceitas e combinadas no Compromisso de Venda e Compra, cuja parcela representada pela presente CCI corresponde ao valor total de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), equivalente a 55,49% (cinquenta e cinco inteiros e quarenta e nove centésimos por cento) do valor total do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis”.							



<b>IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:</b>		
<b>Unidade</b>	<b>Matrículas e Cartório</b>	<b>Endereço</b>
Escritório nº 71	Matrícula nº 135.087 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	Avenida Dr. Cardoso de Mello, nº 1608, Jardim Paulista, São Paulo – SP, CEP 04548-005
Escritório nº 101	Matrícula 124.984 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 1461, antigo nº 261, esquina da rua André Ampere, São Paulo – SP, CEP 04571-011
Conjunto nº 90	Matrícula nº 15.239 13ª Circunscrição Imobiliária de São Paulo – SP	Avenida Paulista nºs 2022 (entrada), 2206, 2212, 2218, 2224 e 2230 (lojas), Cerqueira Cesar, São Paulo – SP, CEP 01310-200
Vaga Indeterminada	Matrícula nº 15.240 13ª Circunscrição Imobiliária de São Paulo – SP	Avenida Paulista nºs 2022 (entrada), 2206, 2212, 2218, 2224 e 2230 (lojas), Cerqueira Cesar, São Paulo – SP, CEP 01310-200
Vaga Indeterminada	Matrícula nº 15.241 13ª Circunscrição Imobiliária de São Paulo – SP	Avenida Paulista nºs 2022 (entrada), 2206, 2212, 2218, 2224 e 2230 (lojas), Cerqueira Cesar, São Paulo – SP, CEP 01310-200
Vaga Indeterminada	Matrícula nº 15.242 13ª Circunscrição Imobiliária de São Paulo – SP	Avenida Paulista nºs 2022 (entrada), 2206, 2212, 2218, 2224 e 2230 (lojas), Cerqueira Cesar, São Paulo – SP, CEP 01310-200
Vaga Indeterminada	Matrícula nº 15.243 13ª Circunscrição Imobiliária de São Paulo – SP	Avenida Paulista nºs 2022 (entrada), 2206, 2212, 2218, 2224 e 2230 (lojas), Cerqueira Cesar, São Paulo – SP, CEP 01310-200
Escritório nº 111	Matrícula nº 76.479 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	Rua Tabapuã, nº 500 (entrada principal), São Paulo – SP, CEP 04533-001
Escritório nº 112	Matrícula nº 76.658 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	Rua Tabapuã, nº 500 (entrada principal), São Paulo – SP, CEP 04533-001
Escritório nº 113	Matrícula nº 76.483 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	Rua Tabapuã, nº 500 (entrada principal), São Paulo – SP, CEP 04533-001
Escritório nº 114	Matrícula nº 76.476 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	Rua Tabapuã, nº 500 (entrada principal), São Paulo – SP, CEP 04533-001
Vaga de Garagem nº 1/2	Matrícula nº 76.480 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	Rua Tabapuã, nº 500 (entrada principal), São Paulo – SP, CEP 04533-001
Vaga de Garagem nº 1/3	Matrícula nº 76.659 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	Rua Tabapuã, nº 500 (entrada principal), São Paulo – SP, CEP 04533-001



Vaga de Garagem nº 1/4	Matrícula nº 76.505 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	Rua Tabapuã, nº 500 (entrada principal), São Paulo – SP, CEP 04533-001
Vaga de Garagem nº 1/5	Matrícula nº 76.481 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	Rua Tabapuã, nº 500 (entrada principal), São Paulo – SP, CEP 04533-001
Vaga de Garagem nº 1/6	Matrícula nº 76.660 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	Rua Tabapuã, nº 500 (entrada principal), São Paulo – SP, CEP 04533-001
Vaga de Garagem nº 1/7	Matrícula nº 76.506 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	Rua Tabapuã, nº 500 (entrada principal), São Paulo – SP, CEP 04533-001
Vaga de Garagem nº 1/8	Matrícula nº 76.507 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	Rua Tabapuã, nº 500 (entrada principal), São Paulo – SP, CEP 04533-001
Vaga de Garagem nº 1/9	Matrícula nº 76.661 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	Rua Tabapuã, nº 500 (entrada principal), São Paulo – SP, CEP 04533-001
Vaga de Garagem nº 1/10	Matrícula nº 76.482 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	Rua Tabapuã, nº 500 (entrada principal), São Paulo – SP, CEP 04533-001
Vaga de Garagem nº 1/29	Matrícula nº 76.484 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	Rua Tabapuã, nº 500 (entrada principal), São Paulo – SP, CEP 04533-001
Vaga de Garagem nº 1/30	Matrícula nº 76.474 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	Rua Tabapuã, nº 500 (entrada principal), São Paulo – SP, CEP 04533-001
Conjunto de Escritório nº 151	Matrícula nº 134.241 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	Avenida das Nações Unidas nº 11.857, São Paulo – SP, CEP 04753-100
Conjunto de Escritório nº 152	Matrícula nº 134.242 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	Avenida das Nações Unidas nº 11.857, São Paulo – SP, CEP 04753-100
Conjunto nº 02-A	Matrícula nº 12.723 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	Alameda Campinas, nºs 457 e 463, São Paulo – SP, CEP 01404-100
Conjunto 02-B	Matrícula nº 12.724 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	Alameda Campinas, nºs 457 e 463, São Paulo – SP, CEP 01404-100
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>		
6.1 PRAZO TOTAL	3.297 (três mil duzentos e noventa e sete) dias	



6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	03 de setembro de 2031
6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$20.000.000,00
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Atualização monetária calculada com base na variação acumulada mensal do IPCA/IBGE
6.5 JUROS	Fixos correspondentes a 7,70% (sete inteiros e setenta centésimos por cento);
6.7 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme tabela no Anexo II do Termo de Securitização;
6.8. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.9 ENCARGOS MORATÓRIOS	multa moratória de 1% (um por cento) sobre o montante devido, monetariamente corrigido, de acordo com a variação do IGP-M/FGV, e acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die desde a data de vencimento até a do efetivo e integral pagamento do principal e seus acréscimos

**ANEXO II**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 46ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 24 DE AGOSTO DE 2022**

***Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios***

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



35	07/08/2025	0,0000%	NÃO
36	05/09/2025	0,0000%	NÃO
37	07/10/2025	1,4679%	NÃO
38	06/11/2025	1,4854%	NÃO
39	05/12/2025	1,5331%	NÃO
40	07/01/2026	1,5523%	NÃO
41	05/02/2026	1,5721%	NÃO
42	05/03/2026	1,6814%	NÃO
43	08/04/2026	1,5565%	NÃO
44	07/05/2026	1,6955%	NÃO
45	08/06/2026	1,6602%	NÃO
46	07/07/2026	1,6836%	NÃO
47	06/08/2026	1,6781%	NÃO
48	08/09/2026	1,7024%	NÃO
49	07/10/2026	1,7571%	NÃO
50	06/11/2026	1,8135%	NÃO
51	07/12/2026	1,8123%	NÃO
52	07/01/2027	1,8411%	NÃO
53	05/02/2027	1,8709%	NÃO
54	05/03/2027	1,9907%	NÃO
55	07/04/2027	1,9067%	NÃO
56	06/05/2027	1,9987%	NÃO
57	07/06/2027	2,0047%	NÃO
58	07/07/2027	2,0113%	NÃO
59	05/08/2027	2,0779%	NÃO
60	08/09/2027	2,0580%	NÃO
61	07/10/2027	2,1566%	NÃO
62	08/11/2027	2,2290%	NÃO
63	07/12/2027	2,2746%	NÃO
64	06/01/2028	2,2630%	NÃO
65	07/02/2028	2,3110%	NÃO
66	07/03/2028	2,4503%	NÃO
67	06/04/2028	2,4170%	NÃO
68	05/05/2028	2,5911%	NÃO
69	07/06/2028	2,5053%	NÃO
70	06/07/2028	2,6548%	NÃO
71	07/08/2028	2,6625%	NÃO
72	08/09/2028	2,7014%	NÃO
73	05/10/2028	2,8913%	NÃO
74	08/11/2028	2,8822%	NÃO
75	07/12/2028	3,0228%	NÃO
76	05/01/2029	3,1409%	NÃO



77	07/02/2029	3,1178%	NÃO
78	07/03/2029	3,3627%	NÃO
79	05/04/2029	3,4130%	NÃO
80	07/05/2029	3,4981%	NÃO
81	07/06/2029	3,5902%	NÃO
82	05/07/2029	3,7790%	NÃO
83	07/08/2029	3,8325%	NÃO
84	06/09/2029	4,0116%	NÃO
85	05/10/2029	4,2344%	NÃO
86	08/11/2029	4,3561%	NÃO
87	06/12/2029	4,6392%	NÃO
88	07/01/2030	4,8275%	NÃO
89	07/02/2030	4,9769%	NÃO
90	11/03/2030	5,3237%	NÃO
91	05/04/2030	5,6458%	NÃO
92	07/05/2030	5,9453%	NÃO
93	06/06/2030	6,2546%	NÃO
94	05/07/2030	6,7273%	NÃO
95	07/08/2030	7,1159%	NÃO
96	05/09/2030	7,7186%	NÃO
97	07/10/2030	8,3285%	NÃO
98	07/11/2030	9,0518%	NÃO
99	05/12/2030	10,0704%	NÃO
100	07/01/2031	11,1261%	NÃO
101	06/02/2031	12,4824%	NÃO
102	06/03/2031	14,3780%	NÃO
103	07/04/2031	16,6520%	NÃO
104	07/05/2031	20,0651%	NÃO
105	05/06/2031	25,0188%	NÃO
106	07/07/2031	33,3557%	NÃO
107	07/08/2031	49,9767%	NÃO
108	05/09/2031	100,0000%	NÃO





### ANEXO III

## AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 46ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 24 DE AGOSTO DE 2022

### *Declaração da Emissora*

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de emissora e distribuidora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua 46ª Emissão, em série única ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com os assessores legais, 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 para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 46ª Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização*", celebrado em 24 de agosto de 2022. Declara, ainda, nos termos da Lei nº 14.430, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60/21, que assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430.

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

São Paulo, 24 de agosto de 2022.

---

### **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

#### *Emissora*

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

Nome: Nathalia Andrade Castro  
Cargo: Procuradora  
CPF/ME: 404.260.478-18



**ANEXO IV**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 46ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 24 DE AGOSTO DE 2022**

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**,  
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004  
Cidade / Estado: São Paulo / SP  
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ  
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 46ª  
Número da Série: única  
Emissor: **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**.  
Quantidade: 20.000  
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.

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

São Paulo/SP, 24 de agosto de 2022.

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

Agente Fiduciário

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Cargo: Diretor

CPF: 001.362.577-20



## ANEXO V

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 46ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 24 DE AGOSTO DE 2022**

***Outras Emissões da Emissora nas Quais o Agente Fiduciário Atua***

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

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

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

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 15.336.435,54</b>	<b>Quantidade de ativos: 51</b>
<b>Data de Vencimento: 05/08/2024</b>	



<b>Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.</b>
<b>Status: INADIMPLENTE</b>
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, referente ao mês de fevereiro de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; e - Relatório de Rating, com data base a partir de 13/04/2020. Estava em tratativas para dispensa pelos investidores. Aguardamos atualizações da Securitizadora.
<b>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.</b>

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 10
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00	Quantidade de ativos: 160000
Data de Vencimento: 19/05/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;**

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

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 13</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.913.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 12913</b>
<b>Data de Vencimento: 26/05/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis - constituída pela Fiduciária, em conta mantida junto ao Itaú Unibanco S.A.; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores Diego, Tatiana e Embraed 64; (iii) Fundo de Reserva - retido na Conta do Patrimônio Separado o montante equivalente a, no mínimo, as 3 (três) próximas parcelas de Remuneração das Debêntures. Será considerado o último DI divulgado como forma de projeção da Remuneração das Debêntures; (iii) Fundo de Despesas - constituído pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado que conterà recursos para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, às Despesas Recorrentes e/ou às Despesas Extraordinárias; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - incide sobre os Créditos Imobiliários, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado e Garantias constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 19</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 9.900.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 99000</b>
<b>Data de Vencimento: 11/05/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	



Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas - estão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - os bens e direitos vinculados à Emissão, e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 25/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) a Cessão Fiduciária dos recebíveis; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 25
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 30/06/2037	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Maceió (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Via Verde; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Uberaba; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Uberaba; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 38
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 21/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI. As Debêntures não contam com garantias.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 59.000.000,00	Quantidade de ativos: 59000
Data de Vencimento: 10/07/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária da Conta Vinculada; (iii) Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários; (iv) Fiança.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
--	--



<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 26</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 18/07/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Aval; (ii) alienação fiduciária de bens imóveis; (iii) alienação fiduciária de quotas sociais e cessão fiduciária dos respectivos dividendos e frutos decorrentes da referida participação societária</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 30</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 9.095.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 9095</b>
<b>Data de Vencimento: 25/08/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Fundo de Despesas:</b> A Securitizadora constituirá, ainda, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados ao pagamento das tarifas e despesas descritas no Documentos da Operação de responsabilidade do Cedente; <b>(ii) Fiança,</b> fiadores VIPAR PARTICIPAÇÕES S.A., LANSID EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, QUINZE DE SETEMBRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PHIBRA SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA, SURUI ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI, STRESA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PPIF INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e ALGRANTI E MOURÃO ADVOGADOS ASSOCIADOS; <b>(iii) Fundo de Reserva:</b> A Securitizadora constituirá, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do Preço de Cessão, o Fundo de Reserva, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento de eventual inadimplência das Obrigações Garantidas pelo Cedente.	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 2.291.665,34</b>	<b>Quantidade de ativos: 7</b>
<b>Data de Vencimento: 05/08/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: 36,87% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, referente ao mês de fevereiro de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; e - Relatório de Rating, com data base a partir de 13/04/2020. Estava em tratativas para dispensa pelos investidores. Aguardamos atualizações da Securitizadora.	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão:</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 0</b>
<b>Data de Vencimento: 21/05/2025</b>	





<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 12% a.a. na base 360.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.

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

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 23
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 25.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 25000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/05/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) a Cessão Fiduciária dos recebíveis; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 25
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 105.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 105000
<b>Data de Vencimento:</b> 30/06/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 2,7% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Maceió (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Via Verde; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Uberaba; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Uberaba; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 26
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
<b>Data de Vencimento:</b> 18/07/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) alienação fiduciária de bens imóveis; (iii) alienação fiduciária de quotas sociais e cessão fiduciária dos respectivos dividendos e frutos decorrentes da referida participação societária	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
---





<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 30</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 2.274.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 2274</b>
<b>Data de Vencimento: 25/08/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 28,0041% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, ainda, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados ao pagamento das tarifas e despesas descritas no Documentos da Operação de responsabilidade do Cedente; (ii) Fiança, fiadores VIPAR PARTICIPAÇÕES S.A., LANSID EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, QUINZE DE SETEMBRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PHIBRA SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA, SURUI ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI, STRESA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PPIF INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e ALGRANTI E MOURÃO ADVOGADOS ASSOCIADOS; (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do Preço de Cessão, o Fundo de Reserva, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento de eventual inadimplência das Obrigações Garantidas pelo Cedente.	

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

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

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	



<b>Série:</b> 5	<b>Emissão:</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 0,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 0
<b>Data de Vencimento:</b> 21/05/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 20% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> Virgo Companhia de Securitização	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 15	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 100.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 100000
<b>Data de Vencimento:</b> 06/12/2023	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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.	

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

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



**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança**

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

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 214</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/03/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>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</b>	



Unidades Autônomas, conforme Instrumentos de Compra e Venda descritos no Anexo I dos Contratos de Cessão Fiduciária; e (ii) Aval.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 215</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/03/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>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.</b>	

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 217</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/03/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>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.</b>	

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



**Inadimplementos no período:** Pendências: - Confirmação da definição do novo imóvel, bem como a convocação da AGT para aprovação do novo imóvel que fará parte da Alienação Fiduciária de Imóvel; e - Apólices de Seguro contendo a Virgo como beneficiária, em relação ao Imóvel do 6º andar e Anhanguera;

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

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

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

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 283</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 120000</b>
<b>Data de Vencimento: 19/07/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,1605% a.a. na base 252.</b>	



**Status:** INADIMPLENTE

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

**Garantias:** A Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.

**Emissora:** Virgo Companhia de Securitização

**Ativo:** CRI

**Série:** 301

**Emissão:** 4

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 133.041.000,00

**Quantidade de ativos:** 133041

**Data de Vencimento:** 22/09/2031

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

**Status:** INADIMPLENTE

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

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

**Emissora:** Virgo Companhia de Securitização

**Ativo:** CRI

**Série:** 302

**Emissão:** 4

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 114.520.000,00

**Quantidade de ativos:** 114520

**Data de Vencimento:** 20/08/2026

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

**Status:** INADIMPLENTE

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





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

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

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 331</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/08/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3599% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de gestão, referente aos meses de setembro a novembro de 2021; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas; - Cópia do 1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCERJA; e - relatório de destinação de recursos na forma do Anexo III da Escritura de Emissão, acompanhado do cronograma físico-financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora. Obrigação referente ao 2º Semestre 2021.	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 346</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/11/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,99% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	



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

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

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

**Ativo: CRI**

**Série: 375**

**Emissão: 4**

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

**Quantidade de ativos: 37220**

**Data de Vencimento: 20/10/2026**

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

**Status: INADIMPLENTE**

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

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

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

**Ativo: CRI**

**Série: 377**

**Emissão: 4**

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

**Quantidade de ativos: 49275**

**Data de Vencimento: 15/10/2027**

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

**Status: INADIMPLENTE**

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

**Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.**

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**





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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 393</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.260.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 72600</b>
<b>Data de Vencimento: 24/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.</b>	

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 395</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.948.900,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 49489</b>
<b>Data de Vencimento: 24/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	



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

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

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 415</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 108.301.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 108301</b>
<b>Data de Vencimento: 19/10/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio da Nota Comercial registrada nos RTDs de São José dos Pinhais/PR, Curitiba/PR e São Paulo/SP; - Demonstrações Financeiras Auditadas do ALBERTO IVÁN ZAKIDALSKI e do GABRIEL ALBERTO	



ZAKIDALSKI (Avalistas), referente ao ano de 2021; e - Demonstrações Financeiras Auditadas e Declarações dos Representantes da AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA, referente ao ano de 2021.

**Garantias: (i) Aval prestado por Gabriel Alberto Zakidalski e Alberto Iván Zakidalski, no âmbito da Nota Comercial; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos do Contrato de Compra e Venda Futura de Máquinas, Implementos, Peças, Serviços e Caminhões.**

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 420</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 22.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 22000</b>
<b>Data de Vencimento: 12/01/2039</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - envio da averbação da emissão das CCI nas matrículas dos respectivos imóveis objeto de tal garantia de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas; - comprovante da constituição do fundo de reserva, no valor mínimo correspondente à R\$ 1.100.000,00; - relatório Mensal de Gestão, constando a verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de janeiro e fevereiro de 2022; - comprovante da constituição do fundo de despesas no valor mínimo de R\$ 72.000,00; - comprovante de constituição das Despesas Flat; e - verificação do fundo de despesas, referente aos meses de janeiro e fevereiro de 2022.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas.</b>	

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

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



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

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

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

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 449</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.049.100,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 40491</b>
<b>Data de Vencimento: 24/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.</b>	



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 450	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.176.100,00	Quantidade de ativos: 51761
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

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

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

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

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
---



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

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

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

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 458	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.855.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 88550
<b>Data de Vencimento:</b> 24/08/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	



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

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

**Emissora:** VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

**Ativo:** CRI

**Série:** 459

**Emissão:** 4

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 7.245.000,00

**Quantidade de ativos:** 72450

**Data de Vencimento:** 24/08/2026

**Taxa de Juros:** IPCA + 11,35% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

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

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

**Emissora:** VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

**Ativo:** CRI

**Série:** 481

**Emissão:** 4

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 40.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 40000

**Data de Vencimento:** 15/04/2027

**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

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

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

**Emissora:** Virgo II Companhia de Securitização

**Ativo:** CRI

**Série:** 78

**Emissão:** 2

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 17.670.734,37

**Quantidade de ativos:** 1

**Data de Vencimento:** 15/12/2017

**Taxa de Juros:**

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendência: - Eventuais pagamentos ou regularização ao titular dos CRI.

**Garantias:** (i) Regime Fiduciário com a constituição do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, abrangendo seus respectivos acessórios e Garantias, destinados exclusivamente à liquidação do CRI. (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelos Devedores nos Contratos de Compra e Venda com Alienação Fiduciária. (iii) Obrigação de Recompra dos créditos que: (b.1) não preencherem as condições estabelecidas no contrato de cessão; (b.2) registrarem atrasos de 02 (duas) ou mais prestações consecutivas enquanto a relação dívida/valor de avaliação do Imóvel não for inferior a 80%; (b.3) vierem a registrar sinistro de danos físicos no Imóvel ou de morte e invalidez permanente do Devedor, não coberto pela seguradora responsável; e (b.4) vierem a ser objeto de questionamentos por órgãos da administração pública, ou objeto de questionamento judicial ou extrajudicial pelos seus Devedores visando à revisão de seus Contratos. (iii) Fiança prestada pela Carmo Empreendimentos Imobiliários Ltda. e pela Calçada Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**Emissora:** Virgo II Companhia de Securitização

**Ativo:** CRI

**Série:** 127

**Emissão:** 2

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 5.204.706,29

**Quantidade de ativos:** 15

**Data de Vencimento:** 03/11/2023

**Taxa de Juros:** 8,75% a.a. na base 360.





**Status:** INADIMPLENTE

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

**Garantias:** (i) Regime Fiduciário, com a constituição do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários correspondentes a 85% dos valores decorrentes dos contratos de compra e venda firmados entre os devedores e as Cedentes representados por 37 CCIs; (ii) Alienação Fiduciária dos 37 imóveis objeto dos referidos contratos de compra e venda; (iii) Cessão Fiduciária de 15% do valor decorrente das prestações mensais dos contratos de compra e venda; e (iv) Fiança prestada pela Construtora Aterpa M. Martins S.A. e pela Direcional Engenharia S.A.

**Emissora:** Virgo II Companhia de Securitização

**Ativo:** CRI

**Série:** 130

**Emissão:** 2

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 8.586.697,29

**Quantidade de ativos:** 1

**Data de Vencimento:** 05/05/2023

**Taxa de Juros:** 11% a.a. na base 360.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 2020. Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.

**Garantias:** (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos correspondentes a 41,6666% de 50% dos valores decorrentes das parcelas mensais dos Contratos de Compra e Venda representados por 360 CCIs fracionárias; (ii) Fiança e Coobrigação da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A., e da Fleche Participações Ltda; (iii) Cessão Fiduciária dos créditos correspondente a 8,3333% de 50% dos valores decorrentes das parcelas mensais dos Contratos de Compra e Venda; e (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal de 50% dos Imóveis objeto dos Contratos de Compra e Venda lastro.

**Emissora:** Virgo II Companhia de Securitização

**Ativo:** CRI

**Série:** 132

**Emissão:** 2

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 6.554.408,28

**Quantidade de ativos:** 1

**Data de Vencimento:** 05/07/2023

**Taxa de Juros:** 11% a.a. na base 360.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 2020. Adicionalmente, esta pendente: - Registro na B3 de parte das CCIs lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020; e - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.

**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.

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 136</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.025.603,40</b>	<b>Quantidade de ativos: 1</b>
<b>Data de Vencimento: 30/09/2023</b>	
<b>Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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 CCI's lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório de Gestão referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020; e - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.</p>	
<p><b>Garantias:</b> (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 CCI's fracionárias; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis na proporção de 50% em relação aos imóveis do Empreendimento Campos do Conde II e 59% do Empreendimento Residencial Fogaça; (iii) Fiança e coobrigação das Cedentes Fleche Participações Ltda e Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.; (iv) Cessão fiduciária de créditos correspondentes a 8,3333% de 50% dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Campos do Conde II, e de 9,833% de 59% dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Residencial Fogaça.</p>	

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 142</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 17.879.931,42</b>	<b>Quantidade de ativos: 1</b>
<b>Data de Vencimento: 27/08/2018</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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><b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário constituído sobre créditos, representados por 182 CCI's, 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>	

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	



Série: 146	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.526.419,35	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
<p><b>Garantias:</b> (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><b>Garantias:</b> (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

**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 CCI's lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório de Gestão referente aos meses de janeiro a abril de 2020; - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.

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

**Emissora:** Virgo II Companhia de Securitização

**Ativo:** CRI

**Série:** 256

**Emissão:** 2

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 17.300.044,40

**Quantidade de ativos:** 17

**Data de Vencimento:** 01/06/2026

**Taxa de Juros:** 7,22% a.a. na base 360.

**Status:** ATIVO

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

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

**Emissora:** Virgo II Companhia de Securitização

**Ativo:** CRI

**Série:** 307

**Emissão:** 2

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 150.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 150000

**Data de Vencimento:** 18/05/2026

**Taxa de Juros:** 102% do CDI.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Cópia do Habite-se da obras São José do Rio Preto e o Termo de Encerramento da Campinas Parque Prado; - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de junho de 2021 a janeiro 2022; - Declaração Anual atestando que, (i) permanecem válidas as disposições contidas na Emissão; (ii) inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto



social, devidamente assinada pela representantes legais da Emissora; e - Declaração Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Pendência referente ao 2º Semestre de 2021.

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.**

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

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

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

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

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 14</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 400.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 400000</b>



<b>Data de Vencimento:</b> 15/05/2025
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5,75% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.

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

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,8658% a.a. na base 252.	



**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório de impacto anual, nos termos da Cláusula 5.6.5 da CPR-F, referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral comprovando a destinação de recursos da CPR-F, informando a quantidade de produção de cana-de-açúcar e de comercialização de açúcar, etanol e seus derivados, produzidos com os recursos captados por meio da emissão da CPR-F, nos termos da minuta da declaração constante no Anexo I da CPR Financeira, referência julho de 2021 a janeiro 2022;e

**Garantias: (i) Aval.**

**Emissora:** Virgo Companhia de Securitização

**Ativo:** CRA

**Série:** 1

**Emissão:** 42

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 230.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 230000

**Data de Vencimento:** 15/07/2026

**Taxa de Juros:** IPCA + 5,9425% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

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

**Garantias: (i) Aval prestado por Manoel Carlos Alves da Cunha e Leandro Pinto da Silva, no âmbito da CPR-F.**

**Emissora:** Virgo Companhia de Securitização

**Ativo:** CRA

**Série:** 1

**Emissão:** 40

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 75.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 75000

**Data de Vencimento:** 22/07/2024

**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Verificação do Fundo de Despesas agosto de 2021 a fevereiro de 2022.

**Emissora:** Virgo Companhia de Securitização

**Ativo:** CRA

**Série:** 1

**Emissão:** 46

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

**Quantidade de ativos:** 100000

**Data de Vencimento:** 17/07/2028

**Taxa de Juros:** IPCA + 6,2932% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

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

**Garantias: (i) Fiança.**

**Emissora:** Virgo Companhia de Securitização

**Ativo:** CRA

**Série:** 1

**Emissão:** 41

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 67.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 67000

**Data de Vencimento:** 15/08/2024

**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Verificação do fundo de despesas referente aos meses de setembro de 2021 a fevereiro de 2022.

**Emissora:** VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO





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

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

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

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



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

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

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 65</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 27000</b>





<b>Data de Vencimento:</b> 24/09/2031
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 67</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 24000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/09/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório mensal contendo: (1) Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA, acrescido da Remuneração acumulada até então; (2) valor atualizado de todos os Direitos Creditórios; (3) valor atualizado de todos os lastros e garantias vinculadas aos Direitos Creditórios; (4) cálculo atualizado de eventuais índices de cobertura das Garantias da(s) CPR-F(s), referente ao período de Dezembro de 2021 a Março de 2022; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.</b>	

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

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

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
<b>Ativo:</b> CRA



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

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

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

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

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 Sobrejo.	



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

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 120</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 337.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 337500</b>
<b>Data de Vencimento: 15/06/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,1543% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 134</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 26/07/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel. (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas e (VI) Cessão Fiduciária Sobejo.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 106</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 500.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 500000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/07/2042</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	



<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 137</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 80000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/05/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Garantia Corporativa Fidejussória; (ii) Fundo de Despesa, Nos termos da CPR-F, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos da integralização dos CRA depositados na Conta Centralizadora no montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas. (iii) Fundo de Reserva, Nos termos da CPR-F, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da integralização dos CRA depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva.	

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

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 14</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 200000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/05/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

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

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 41</b>



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

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

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

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 65
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 27.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 27000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/09/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 67
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 24.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 24000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/09/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	



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

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

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 80</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 23850</b>
<b>Data de Vencimento: 24/11/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do fundo de despesas inicial, devendo a somatória dos fundos 1 a 4 equivaler a no mínimo 210.000,00; - Relatório Mensal, contendo a verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de agosto de 2021 a março de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.	
<b>Garantias:</b> (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	

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 120</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 62.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 62500</b>
<b>Data de Vencimento: 15/06/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3686% a.a. na base 252.</b>	



<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

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

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 65
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 18.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 18000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/09/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 67
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 16.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 16000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/09/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório mensal contendo: (1) Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA, acrescido da Remuneração acumulada até então; (2) valor atualizado de todos os Direitos Creditórios; (3) valor atualizado de todos os lastros e garantias vinculadas aos Direitos Creditórios; (4) cálculo atualizado de eventuais índices de cobertura das Garantias da(s) CPR-F(s), referente ao período de Dezembro de 2021 a Março de 2022; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 66
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 18.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 18000
<b>Data de Vencimento:</b> 06/11/2025	





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

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

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

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 4	<b>Emissão:</b> 65
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 18.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 18000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/09/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 4	<b>Emissão:</b> 67





<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 16.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 16000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/09/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório mensal contendo: (1) Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA, acrescido da Remuneração acumulada até então; (2) valor atualizado de todos os Direitos Creditórios; (3) valor atualizado de todos os lastros e garantias vinculadas aos Direitos Creditórios; (4) cálculo atualizado de eventuais índices de cobertura das Garantias da(s) CPR-F(s), referente ao período de Dezembro de 2021 a Março de 2022; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

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

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

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 96	<b>Emissão:</b> 96
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 80.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 80000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/05/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Foram constituídas as seguintes garantias: (i) Aval - no âmbito da CPR-Financeira, prestada pela Avalista SANTA LUCIA AGROPECUÁRIA LTDA; (ii) Alienação Fiduciária - alienação feita pelo Devedor (PEDRO RIBEIRO MEROLA) em favor da Emissora (VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO); e (iii) Cessão Fiduciária - Devedor (PEDRO RIBEIRO MEROLA) constitui em favor da Emissora (VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO).	



## ANEXO VI

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 46ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 24 DE AGOSTO DE 2022**

***Descrição Das Despesas Flat e das Despesas Recorrentes***

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR LÍQUIDO	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	%
CVM	Taxa de Fiscalização	FLAT	R\$ 2.970,00	0,00%	R\$2.970,00	R\$ -	R\$ -	R\$2.970,00	0,015%
B3   CETIP*	Registro CRI	FLAT	R\$ 5.775,64	0,00%	R\$5.775,64	R\$ -	R\$ -	R\$5.775,64	0,029%
B3   CETIP*	Registro CCI	FLAT	R\$ 99,00	0,00%	R\$99,00	R\$ -	R\$ -	R\$99,00	0,000%
Fee de Originação	Estruturador	FLAT	R\$ 60.000,00	0,00%	R\$60.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$60.000,00	0,300%
VIRGO	Emissão	FLAT	R\$ 10.000,00	9,65%	R\$11.068,07	R\$ -	R\$ -	R\$11.068,07	0,055%
VIRGO	Estruturador	FLAT	R\$ 5.000,00	9,65%	R\$5.534,03	R\$ -	R\$ -	R\$5.534,03	0,028%
VÓRTX	Agente Registrador	FLAT	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$5.975,86	R\$ -	R\$ -	R\$5.975,86	0,030%
VÓRTX	Instituição Custodiante	FLAT	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$9.561,37	R\$ -	R\$ -	R\$9.561,37	0,048%
OLIVEIRA TRUST	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$4.553,22	R\$ -	R\$ -	R\$4.553,22	0,023%
OLIVEIRA TRUST	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$17.074,56	R\$17.074,56	R\$153.671,04	R\$ -	0,085%
VÓRTX	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 8.000,00	9,65%	R\$8.854,45	R\$8.854,45	R\$79.690,05	R\$ -	0,044%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 2.880,00	14,25%	R\$3.358,60	R\$3.358,60	R\$30.227,40	R\$ -	0,017%
VIRGO	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 4.500,00	9,65%	R\$4.980,63	R\$59.767,56	R\$537.908,04	R\$ -	0,299%
LINK	Contador	MENSAL	R\$ 146,00	0,00%	R\$146,00	R\$1.752,00	R\$15.768,00	R\$ -	0,009%
ITAU CORRETORA	Escriturador	MENSAL	R\$ 400,00	0,00%	R\$400,00	R\$4.800,00	R\$43.200,00	R\$ -	0,024%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 195,00	0,00%	R\$195,00	R\$2.340,00	R\$21.060,00	R\$ -	0,012%
B3   CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 80,00	0,00%	R\$80,00	R\$960,00	R\$8.640,00	R\$ -	0,005%
B3   CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 70,00	0,00%	R\$70,00	R\$840,00	R\$7.560,00	R\$ -	0,004%
B3   CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R\$ 220,00	0,00%	R\$220,00	R\$2.640,00	R\$23.760,00	R\$ -	0,013%
<b>TOTAL</b>			<b>R\$ 132.335,64</b>		<b>R\$140.916,43</b>	<b>R\$102.387,17</b>	<b>R\$921.484,53</b>	<b>R\$105.537,19</b>	<b>1,040%</b>

\*Custos estimados



## ANEXO VII

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 46ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 24 DE AGOSTO DE 2022

#### *Declaração da Instituição Custodiante*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada pela CVM a exercer a função de instituição custodiante, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 33 inciso I e 34 da Resolução CVM 60, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e a CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 46ª Emissão, em série única ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), foi realizada por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 46ª Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização*", celebrado em 24 de agosto de 2022, entre a Emissora 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, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60. Declara, ainda, que o a Escritura de Emissão de CCI e a CCI, bem como o Termo de Securitização e os Contratos de Garantia, lhe foram entregues para custódia digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, e que encontram-se custodiadas nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004 e 33 inciso I e 34 da Resolução CVM 60.

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

São Paulo/SP, 24 de agosto de 2022.

#### **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

##### *Instituição Custodiante*

Nome: Tatiana Scarparo Araujo  
Cargo: Procuradora  
CPF/ME: 396.270.368-38

Nome: Brenda Ribeiro de Oliveira  
Cargo: Procuradora  
CPF/ME: 446.451.268-22

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: 529C728138D5440AB5E8A1A17EAF092

Status: Concluído

Assunto: DocuSign: CRI Athena - Termo de Securitização - 24.08.2022 v final(2262859.11).pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 115

Assinaturas: 6

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Remetente do envelope:

Laura Martins

AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3064 - 11°

ANDAR

SP, SP 01451-000

laura.martins@madronalaw.com.br

Endereço IP: 179.191.89.42

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Laura Martins

Local: DocuSign

24/08/2022 09:26:46

laura.martins@madronalaw.com.br

**Eventos do signatário**

Bianca Galdino Batistela

bianca.galdino@oliveiratrust.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

CPF do signatário: 09076647763

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 24/08/2022 09:58:09

ID: a91d867b-8311-42c3-924a-c1e3431eac98

**Assinatura**

DocuSigned by:

*Bianca Galdino Batistela*

E1C6558E84FD4D7...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.47.123.243

**Registro de hora e data**

Enviado: 24/08/2022 09:33:33

Visualizado: 24/08/2022 09:58:09

Assinado: 24/08/2022 09:59:37

Fernanda Gonçalves Costa de Assis

fernanda.goncalves@virgo.inc

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 41251880843

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 24/08/2022 10:48:41

ID: 95935bc2-3c37-49bd-b6c8-a9d6681048f8

DocuSigned by:

*Fernanda Gonçalves Costa de Assis*

EB113AE8054D4D3...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 170.254.144.205

Enviado: 24/08/2022 09:33:33

Visualizado: 24/08/2022 10:48:41

Assinado: 24/08/2022 10:51:12

Giovane Duarte Moreno

giovane.moreno@virgo.inc

Virgo

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

CPF do signatário: 44999596830

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 24/08/2022 10:42:36

ID: 62788b47-85ed-4bb6-950c-a90b4688c749

DocuSigned by:

*Giovane Duarte Moreno*

F1AE762FBF78446...

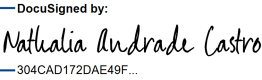
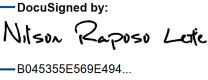
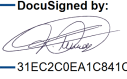
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 45.169.215.0

Enviado: 24/08/2022 09:33:34

Visualizado: 24/08/2022 10:42:36

Assinado: 24/08/2022 11:10:03

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<p>Nathalia Andrade Castro nathalia.castro@virgo.inc Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5 CPF do signatário: 40426047818</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 24/08/2022 12:45:07 ID: 1059419f-d2c1-469e-a75b-b61177f97fc8</p>	<p>DocuSigned by:  304CAD172DAE49F...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.200</p>	<p>Enviado: 24/08/2022 09:33:34 Visualizado: 24/08/2022 12:48:01 Assinado: 24/08/2022 12:48:40</p>
<p>Nilson Raposo Leite nilson.raposo@oliveiratrust.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5 CPF do signatário: 01115598473</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 24/08/2022 10:06:25 ID: f7937969-ad29-4adc-ad61-a48d2f48b512</p>	<p>DocuSigned by:  B045355E569E494...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 201.47.123.243</p>	<p>Enviado: 24/08/2022 09:33:34 Visualizado: 24/08/2022 10:06:25 Assinado: 24/08/2022 10:07:12</p>
<p>Pedro Paulo Oliveira de Moraes pedro@virgo.inc Diretor de Operações Virgo Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5 CPF do signatário: 22204338893</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 24/08/2022 11:10:39 ID: b97d0254-e4fc-4a52-bee2-c28ec1bfca44</p>	<p>DocuSigned by:  31EC2C0EA1C841C...</p> <p>Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada Usando endereço IP: 191.209.53.200</p>	<p>Enviado: 24/08/2022 09:33:34 Visualizado: 24/08/2022 11:20:50 Assinado: 24/08/2022 11:21:26</p>
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	24/08/2022 09:33:35
Entrega certificada	Segurança verificada	24/08/2022 11:20:50
Assinatura concluída	Segurança verificada	24/08/2022 11:21:26

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Concluído	Segurança verificada	24/08/2022 12:48:41
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

#### **How to contact MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [clarissa.machado@madronalaw.com.br](mailto:clarissa.machado@madronalaw.com.br)

#### **To advise MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us

at [clarissa.machado@madronalaw.com.br](mailto:clarissa.machado@madronalaw.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

#### **To request paper copies from MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email

to [clarissa.machado@madronalaw.com.br](mailto:clarissa.machado@madronalaw.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

#### **To withdraw your consent with MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:



- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [clarissa.machado@madronalaw.com.br](mailto:clarissa.machado@madronalaw.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS.