



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 29ª
EMIÇÃO DA**



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08



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

Agente Fiduciário

27 de outubro de 2022.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 29ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento particular:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.340.949, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

E, na qualidade de agente fiduciário, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/22, e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 09 de fevereiro de 2021.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”).

RESOLVEM firmar o presente “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 29ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), mediante as seguintes cláusulas e condições.

II – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem

prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir:

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

<u>“Agente Fiduciário”</u>	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Alienação Fiduciária de Imóvel”</u> ou <u>“Garantia Real”</u>	A alienação fiduciária sobre o Imóvel de propriedade da Devedora em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
<u>“Amortização Programada dos CRI”</u>	É a amortização de principal incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
<u>“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures”</u>	É a amortização de principal extraordinária sobre o Valor Nominal Unitário das Debentures Atualizado, conforme Cláusula 8.6 deste Termo;
<u>“Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures”</u>	É a amortização de principal extraordinária sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debentures, conforme Cláusula 8.3 deste Termo;
<u>“ANBIMA”</u>	É a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , pessoa jurídica de direito privado com filial na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar,

	cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05.425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;
“ <u>Assembleia de Titulares de CRI</u> ”, “ <u>Assembleia Geral</u> ” ou “ <u>Assembleia</u> ”	É a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Quinze deste Termo de Securitização;
“ <u>Atualização Monetária</u> ”	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação IPCA/IBGE, a partir da primeira Data de Integralização, e será atualizado mensalmente nas Datas de Aniversário, conforme abaixo definida, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente;
“ <u>Auditor Independente</u> ”	Significa o auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado;
“ <u>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão</u> ”	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO –, sociedade anônima de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25;
“ <u>BACEN</u> ”	É o Banco Central do Brasil;
“ <u>Banco Liquidante</u> ”	Significa o ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara,

	CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04;
<u>“Boletim de Subscrição”</u>	Cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI subscreverão os CRI;
<u>“CCI”</u>	02 (duas) cédulas de crédito imobiliário conforme identificada no Anexo III, emitida pela Securitizadora, por meio do Instrumento Particular de Emissão de CCI, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, a qual fica afetada nos termos deste Termo, como lastro dos CRI;
<u>“CETIP21”</u>	É o CETIP21 – TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;
<u>“CNPJ/ME”</u>	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
<u>“Código ANBIMA”</u>	É o “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas” vigente desde 06 de maio de 2021;
<u>“Custos de Administração”</u>	Significa a remuneração devida à Securitizadora pela administração do Patrimônio Separado;
<u>“Código Civil Brasileiro”</u>	É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
<u>“Comunicado de Encerramento”</u>	O comunicado de encerramento da Oferta, na forma do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09;
<u>“Comunicado de Início”</u>	O comunicado de início da Oferta, na forma do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09;

“Condições Precedentes”	Em conjunto, as Condições Precedentes das Debêntures e Condições Precedentes Integralização CRI
“ <u>Condições Precedentes das Debêntures</u> ”	Condições previstas na cláusula 4.8.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, que devem ser previamente atendidas para que a Devedora faça jus à integralização das Debêntures pela Securitizadora;
“ <u>Condições Precedentes para Integralização dos CRI</u> ”	Condições que devem ser previamente atendidas para a integralização dos CRI pelos Investidores;
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”	Significa a conta corrente n.º 37870-6, , agência 3100 do Banco Itaú Unibanco S.A, de titularidade da Securitizadora, vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ”, firmado, nesta data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a Devedora alienou fiduciariamente o Imóvel em garantia das Obrigações Garantidas à Emissora;
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	O “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação das 1ª e 2ª Séries da 29ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização”, celebrado entre a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“ <u>Hedge</u> ” ou “ <u>Coordenador</u> ”

	<u>Líder</u> ”) e a Devedora, por meio do qual a Hedge foi contratada para realizar a distribuição dos CRI, sob regime de melhores esforços de colocação;
“ <u>Coordenador Líder</u> ” ou “ <u>Hedge</u> ”	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cj. 112 (parte), Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.253.654/0001-76;
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”	Os créditos decorrentes da totalidade dos pagamentos periódicos (principal e juros) das Debêntures, incluindo os respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais devidos pela Devedora e previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente representada pela CCI;
“ <u>CRI</u> ”	Certificados de recebíveis imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 29ª emissão da Securitizadora, lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”	(para fins de quórum) É a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e a Devedora possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas

	controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização;
<u>“CVM”</u>	É a Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Data de Emissão dos CRI”</u>	04 de novembro de 2022;
<u>“Data de Integralização”</u>	Significa a data de integralização dos CRI feita por seus investidores;
<u>“Data de Pagamento”</u>	Significa as datas previstas para o pagamento da Remuneração e da Amortização Programada dos CRI, conforme constantes do Anexo II ao Termo de Securitização;
<u>“Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série”</u>	04 de novembro de 2032;
<u>“Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série”</u>	06 de dezembro de 2032;
<u>“Data de Vencimento”</u>	Quando mencionadas em conjunto a Data de Vencimento <u>dos CRI da Primeira Série</u> e Data de Vencimento <u>dos CRI da Segunda Série</u> ;
<u>“Data de Pagamento Debêntures”</u>	Significa as datas previstas para o pagamento da Remuneração e da Amortização Programada das Debêntures, conforme constantes do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>“Debêntures”</u>	São as 30.000 (trinta mil) debêntures da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em duas séries, da espécie quirografária a ser convolada na espécie com garantia real, para colocação

	privada, da IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários S.A.;
<u>“Despesas”</u>	Significam as despesas previstas na Cláusula Dezesseis deste Termo de Securitização;
<u>“Devedora”</u>	IZP HADDOCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cj. 112 (parte), Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.444.425/0001-08 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 300.578.554;
<u>“Dia Útil”</u> ou <u>“Dias Úteis”</u>	Qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais República Federativa do Brasil;
<u>“Documentos da Operação”</u>	São (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) este Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os boletins de subscrição dos CRI; e (vii) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima;
<u>“Encargos Moratórios”</u>	Sem prejuízo da Remuneração dos CRI, que continuará a incidir até que o valor devido seja efetivamente pago, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por

	cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;
<u>“Emissão”</u>	É a presente emissão de CRI, a qual constitui a 1ª e 2ª Séries da 29ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u>	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural a ser convolada na espécie com Garantia Real”</i> , celebrada entre a Emissora e a Devedora;
<u>“Escriturador”</u>	É o ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar – Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora;
<u>“Escritura de Emissão de Debêntures”</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, a ser convolada na Espécie Com Garantia Real,</i>

	para Colocação Privada da IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários S.A.”, celebrado entre a Devedora e a Securitizadora;
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”	Significa o fundo de despesas que será formado pelo montante de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) (“ <u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u> ”) para constituição do fundo de despesas que será utilizado para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI;
“ <u>Governo Federal</u> ”	É o Governo da República Federativa do Brasil;
“ <u>Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático</u> ”	São as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures previstas na Cláusula 8.2.2.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático</u> ”	São as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures previstas na Cláusula 8.2.2.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Imóvel</u> ”	O imóvel objeto da matrícula nº108.010 (“ <u>Imóvel</u> ”) do 13º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP , instituição financeira com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.995, Conjunto 501, Floresta, CEP 90560-022, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50;
“ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”	É a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor;

<u>“Instrução CVM nº 476/09”</u>	É a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<u>“Investidores”</u> ou <u>“Titulares de CRI”</u>	Significam os Investidores Profissionais e/ou Investidores Qualificados, que venham a subscrever e integralizar ou adquirir os CRI objeto da Oferta;
<u>“Investidores Profissionais”</u>	Significam os investidores profissionais definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30;
<u>“Investidores Qualificados”</u>	Significam os investidores qualificados definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30;
<u>“Investimentos Permitidos”</u>	Enquanto estejam depositados na Conta Centralizadora os recursos oriundos do Fundo de Despesas deverão ser aplicados em qualquer uma das aplicações: (instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha
<u>“IPCA/IBGE”</u> ou <u>“IPCA”</u>	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE;
<u>“Lei Anticorrupção”</u>	São as Leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act, conforme

	aplicáveis;
<u>“Lei nº 6.385/76”</u>	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 6.404/76”</u> ou <u>“Lei das Sociedades por Ações”</u>	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 8.981/95”</u>	É a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 10.931/04”</u>	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 11.101/05”</u>	É a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
<u>“Lei nº 14.430/22”</u>	É a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022;
<u>“MDA”</u>	É o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;
<u>“Montante Mínimo”</u>	É o montante de 13.500 (treze mil e quinhentos) CRI, equivalente a R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão;
<u>“Obrigações Garantidas”</u>	Significam todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras previstas na Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando ao pagamento fiel, pontual e integral de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, incluindo, a Remuneração das Debêntures e os Encargos Moratórios, devidos pela Devedora em decorrência das Debêntures e nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, ainda, quando houver, os custos e as despesas, gastos com honorários advocatícios, custos decorrentes

	da contratação do Agente Fiduciário, custas e despesas, inclusive judiciais, além de eventuais tributos, taxas e comissões que, porventura, venham a ser incorridos na salvaguarda dos direitos dos titulares das Debêntures;
<u>“Ordem de Alocação dos Recursos”</u>	Significa a ordem de pagamento dos CRI, prevista na Cláusula 10.5 deste Termo;
<u>“Oferta”</u>	Significa distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
<u>“Patrimônio Separado”</u>	É o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, pelo Fundo de Despesas, pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora 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 se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o

	anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI;
<u>“Preço de Integralização”</u>	Os CRI serão integralizados em moeda corrente nacional: (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) para as demais integralizações, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, contados desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a respectiva data de integralização (exclusive). Os CRI poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, no ato de subscrição e integralização dos CRI;
<u>“Regime Fiduciário”</u>	Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430/22, a Securitizadora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a CCI, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Despesas, e a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, com a constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário declarado neste Termo será registrado na B3 nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22. Firmam o presente Termo de Securitização de acordo com a Lei nº 14.430/22.
<u>“Remuneração dos CRI”</u>	Os juros remuneratórios incidentes sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme previstos na Cláusula Sexta deste Termo de Securitização;
<u>“Remuneração das Debêntures”</u>	Remuneração que será paga ao titular das

	Debêntures, conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>“Resgate Antecipado Facultativo Total”</u>	É o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que poderá ser realizado pela Devedora, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, observado o disposto no artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, mediante notificação à Securitizadora com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência;
<u>“Resolução CVM 17”</u>	É a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM 30”</u>	É a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM 44”</u>	É a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM 50”</u>	É a Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM 60”</u>	É a Resolução CVM nº 30, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM 80”</u>	É a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM 81”</u>	É a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;
<u>“Séries”</u>	As 1ª e 2ª Séries da 29ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
<u>“Termo de Securitização”</u>	É este “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 29ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da

	Virgo Companhia de Securitização”;
<u>“Titulares dos CRI”</u>	São os detentores de CRI;
<u>“Valor Inicial do Fundo de Despesas”</u>	Significa o valor inicial de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) para composição do Fundo de Despesas, que será retido pela Securitizadora do pagamento do valor da integralização das Debêntures, por conta e ordem da Devedora, o montante de para constituição do fundo de despesas que poderá ser utilizado para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes da Cláusula 16.1;
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</u>	É o valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). Caso após a verificação mensal pela Securitizadora do respectivo mês, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, e os valores em depósito na Conta Centralizadora não sejam suficientes para a recomposição de tal valor mínimo a Devedora depositará na Conta Centralizadora os valores necessários para recomposição do respectivo Valor Inicial do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação pela Emissora neste sentido.
<u>“Valor Nominal Unitário”</u>	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
<u>“Valor Total da Emissão dos CRI”</u>	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI;

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

CLÁUSULA SEGUNDA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Aprovação da Emissão: A Emissão e a Oferta Restrita foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 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 2022 na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a autorização para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRA até R\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais), que se refere tanto à ofertas públicas com amplos esforços de colocação, conforme rito da Instrução CVM 400/03 quanto para aquelas com esforços restritos de acordo com o rito da Instrução CVM 476/09.

2.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, descritos na Cláusula Terceira abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

2.3. A Securitizadora somente pode substituir direitos creditórios integrantes do Patrimônio Separado nos casos abaixo relacionados, conforme previsto na Resolução CVM 60 e desde que não seja alterada, para menor, a remuneração dos Titulares dos CRI ou o montante total dos Créditos Imobiliários vinculados à Emissão, nem tampouco postergado o cronograma da operação:



- I – vícios na cessão que possam vir a afetar a cobrança dos Créditos Imobiliários, incluindo, por exemplo, falhas na formalização de direitos creditórios;
- II – manutenção do nível da retenção de risco assumida pelo cedente ou terceiros na respectiva Emissão; ou
- III – manutenção do teto de concentração de cedente ou de Devedor.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI

3.1. Valor Nominal: Os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs vinculados à presente Emissão têm, na Data de Emissão dos CRI, o valor nominal de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), que corresponde à integralidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários. As demais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas no Anexo III ao presente Termo de Securitização.

3.2. Origem e Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e estão representados pelas CCIs.

3.2.1. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora nos termos da Cláusula 8.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.3. Emissão da CCI: As CCIs representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural, conforme Escritura de Emissão de CCI, que se encontra custodiada na Instituição Custodiante. As CCIs serão devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

3.4. Garantias dos CRI: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação

da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela Alienação Fiduciária de Imóvel.

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, possuem as seguintes características:

1ª Série	
1.	Série: 1ª Série;
2.	Emissão: 29ª Emissão;
3.	Quantidade de CRI: 13.500 (treze mil e quinhentos) CRI;
4.	Valor da Série: O Valor da Série será de R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão;
5.	Valor Nominal Unitário: Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
6.	Data de Emissão: 04 de novembro de 2022;
7.	Data de Vencimento: 04 de novembro de 2032;
8.	Classificação de CRI (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações): Nível 1: Natureza: corporativo; Nível 2: Concentração: concentrado; Nível 3: Tipo de segmento (lastro): Debêntures; e

Nível 4: Tipo de contrato: Escritura de Emissão de Debêntures.

9. Forma e Comprovação de Titularidade: o CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3. Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 terão sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador;

10. Prazo: O prazo total de dias corridos dos CRI da primeira série será o período compreendido entre a Data de Emissão dos CRI e a Data de Vencimento, totalizando 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, ressalvados os Eventos de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido a seguir);

11. Data de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da Amortização Antecipada Facultativa ou o Resgate Antecipado, os CRI serão amortizados nas Datas de Pagamento, conforme previstas na tabela constante no Anexo II a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento dos CRI da primeira série em 04 de dezembro de 2023 e último na Data de Vencimento;

12. Juros Remuneratórios: 8,7500% (oito inteiros e sete mil e quinhentos décimos de milésimos por cento) ao ano;

13. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação IPCA/IBGE, a partir da primeira Data de Integralização, e será atualizado mensalmente nas Datas de Pagamento, conforme abaixo definida, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo o produto da atualização

incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou pelo saldo do Valor Nominal atualizado, conforme o caso, automaticamente, observado o disposto na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização;

14. Remuneração: Sem prejuízo da atualização monetária, a partir da Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios fixos correspondentes a 8,7500% (oito inteiros e sete mil e quinhentos décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização. A Remuneração será calculada nos termos da Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização;

15. Datas de Pagamento da Remuneração: O pagamento da Remuneração pela Emissora será feito conforme tabela constante no Anexo II, sendo o primeiro pagamento devido em 05 de dezembro de 2022 e o último pagamento devido na Data de Vencimento (cada uma, "Data de Pagamento");

16. Ambiente de Depósito, distribuição, negociação e Liquidação Financeira: B3;

17. Fatores de Riscos: Conforme Anexo IX deste Termo de Securitização;

18. Garantias dos CRI: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela Alienação Fiduciária de Imóvel, outorgada no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

19. Regime Fiduciário: Será instituído, pela Emissora o Regime Fiduciário, na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60, sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a CCI, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de

Despesas, a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, com a constituição do Patrimônio Separado, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário declarado neste Termo será registrado na B3 nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22. Firmam o presente Termo de Securitização de acordo com a Lei nº 14.430/22; e

20. Patrimônio Separado: O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, pela Alienação Fiduciária de Imóvel, pelo Fundo de Despesas, e pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado, destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, na forma do artigo 26, II da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60.

2ª Série

1. **Série:** 2ª Série;
2. **Emissão:** 29ª Emissão;
3. **Quantidade de CRI:** 16.500 (dezesesseis mil e quinhentos) CRI;
4. **Valor da Série:** O Valor da Série será de R\$ 16.500.000,00 (dezesesseis milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão;
5. **Valor Nominal Unitário:** Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
6. **Data de Emissão:** 04 de novembro de 2022;

- 7. Data de Vencimento:** 06 de dezembro de 2032;
- 8. Classificação de CRI (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações):**
Nível 1: Natureza: corporativo;
Nível 2: Concentração: concentrado;
Nível 3: Tipo de segmento (lastro): Debêntures; e
Nível 4: Tipo de contrato: Escritura de Emissão de Debêntures.
- 9. Forma e Comprovação de Titularidade:** o CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3. Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 terão sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador;
- 10. Prazo:** O prazo total de dias corridos dos CRI da segunda série será o período compreendido entre a Data de Emissão dos CRI e a Data de Vencimento, totalizando 3.685 (três mil, seiscentos e oitenta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão, ressalvados os Eventos de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido a seguir);
- 11. Data de Pagamento da Amortização Programada dos CRI:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da Amortização Antecipada Facultativa ou o Resgate Antecipado, os CRI serão amortizados nas datas de pagamento, conforme previstas na tabela constante no Anexo II a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 04 de janeiro de 2024 e último na Data de Vencimento;
- 12. Juros Remuneratórios:** 8,7500% (oito inteiros e sete mil e quinhentos décimos de milésimos por cento) ao ano;

13. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação IPCA/IBGE, a partir da primeira Data de Integralização, e será atualizado mensalmente nas Datas de Pagamento, conforme abaixo definida, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou pelo saldo do Valor Nominal atualizado, conforme o caso, automaticamente, observado o disposto na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização;

14. Remuneração: Sem prejuízo da atualização monetária, a partir da Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios fixos correspondentes a 8,7500% (oito inteiros e sete mil e quinhentos décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização. A Remuneração será calculada nos termos da Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização;

15. Datas de Pagamento da Remuneração: O pagamento da Remuneração pela Emissora será feito conforme tabela constante no Anexo II, sendo o primeiro pagamento devido em 04 de janeiro de 2023 e o último pagamento devido na Data de Vencimento (cada uma, "Data de Pagamento");

16. Ambiente de Depósito, distribuição, negociação e Liquidação Financeira: B3;

17. Fatores de Riscos: Conforme Anexo IX deste Termo de Securitização;

18. Garantias dos CRI: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela

Alienação Fiduciária de Imóvel, outorgada no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

19. Regime Fiduciário: Será instituído, pela Emissora o Regime Fiduciário, na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60, sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a CCI, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Despesas, a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, com a constituição do Patrimônio Separado, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário declarado neste Termo será registrado na B3 nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22. Firmam o presente Termo de Securitização de acordo com a Lei nº 14.430/22 ; e

20. Patrimônio Separado: O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, pela Alienação Fiduciária de Imóvel, pelo Fundo de Despesas, e pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado, destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, na forma do artigo 26, II e seguintes da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60.

CLÁUSULA QUINTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão objeto da Oferta Restrita, em conformidade com a Instrução CVM 476, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6, da Instrução CVM 476.

5.2. A Oferta restrita será realizada mediante a contratação do Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 60, e é destinada apenas à investidores que atendam



às características de Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 e do artigo 3 da Instrução CVM 476, respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado previstas na regulamentação em vigor.

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

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

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

5.6. Distribuição Parcial. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, objeto de melhores esforços, não havendo compromisso da Securitizadora em subscrever ou integralizar os CRI não colocados no âmbito da Oferta.

5.6.1. Em caso de não cumprimento da integralidade das Condições Precedentes das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar o Resgate Antecipado da totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento de tais CRI, bem como das Debêntures observado a disposições da cláusula 4.7.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.

5.6.2. Nas hipóteses acima, eventuais valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os

rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários de baixo risco realizados no período.

5.7. A Oferta Restrita será encerrada quando da integralização da totalidade dos CRI pelos investidores, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do início da distribuição dos CRI, prorrogáveis por iguais períodos até o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, nos termos do artigo 8-A da Instrução CVM 476, o que ocorrer primeiro (“Prazo Máximo de Colocação”).

5.7.1. Cabe ao Coordenador Líder informar à CVM, em conformidade com o artigo 8º e 7º da Instrução CVM 476, o início da Oferta, no prazo de até 05 (cinco) Dias úteis contados da primeira procura à potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página de CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no artigo 7 da Instrução CVM 476.

5.7.2. A comunicação de que trata o item 3.4.1 no Anexo 7 A da Instrução CVM 476 acima, deverá conter as informações indicadas.

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

5.8. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no plano de 5 (cinco) dias corridos contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM nº rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM 476 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

5.9. No caso de cancelamento da Oferta e determinado investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Emissora deverá realizar os procedimentos de Resgate Antecipado, conforme previstos na Cláusula 8.2 abaixo.

5.10. Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta não será registrada junto à CVM, nos termos da instrução CVM nº 476. A Emissão poderá ser registrada na ANBIMA, de acordo com o Código ANBIMA.

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

5.12. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais, a menos que a Devedora apresente os balanços auditados por empresa de auditoria cadastrada na CVM e que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

5.13. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Devedora do valor de integralização das Debêntures, descontados os valores de determinadas despesas e os valores para constituição do Fundo de Despesas, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.14. Procedimento de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta: A integralização e liquidação dos CRI ocorrerá até o Prazo Máximo de Colocação, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta.

5.14.1. O Preço de Integralização será pago à vista em moeda corrente nacional, conforme cláusula 5.19.1 a seguir.

5.14.2. A Securitizadora ficará responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, conforme aplicável, observados os procedimentos adotados pelo respectivo sistema em que a ordem será liquidada.

5.14.3. A liquidação dos CRI será realizada por meio da B3.

5.14.4. A integralização dos CRI está subordinada à verificação em sua integralidade pela Securitizadora, observadas as seguintes condições precedentes (“Condições para Integralização dos CRI”):

- (i) Perfeita formalização da Escritura de Emissão;
- (ii) Perfeita formalização da AGE da Emissora;
- (iii) Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;
- (iv) Emissão das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, de forma plena, válida, vinculativa, eficaz e exequível;

- (v) As Debêntures estarem livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização da transferência das Debêntures;
- (vi) Registro do Termo de Securitização na B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), conforme previsto no Termo de Securitização;
- (vii) Subscrição e integralização da respectiva série dos CRI;
- (viii) Finalização da auditoria legal (*due diligence*) e recebimento pela Securitizadora de parecer jurídico dos assessores legais contratados para a Operação a ser assinado no formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP Brasil, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, tudo em termos satisfatórios para a Securitizadora, e para o assessor legal contratado;
- (ix) Prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Registro de Imóveis, que será assinado em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil;
- (x) As declarações dadas pela Emissora, nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, permaneçam verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas e não tenham sido modificadas na data de liberação do Preço de Integralização;
- (xi) O cumprimento integral (ou a dispensa do cumprimento pelos titulares dos CRI) das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição; e

(xii) Não esteja em curso qualquer ato ou fato que seja considerado como Hipóteses de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), conforme declaração a ser prestada na forma da minuta constante do Anexo VI da Escritura de Emissão.

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

5.16. Custódia: Para os fins do parágrafo quarto do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, uma via original emitida eletronicamente da Escritura de Emissão de CCI e de seus eventuais aditamentos deverão ser custodiados pela Instituição Custodiante.

5.17. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, ou pela Securitizadora caso existam recursos na conta do Patrimônio Separado, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total em atraso e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

5.18. Local de Pagamento: Os pagamentos referentes aos CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, serão realizados conforme os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

5.19. Subscrição e Integralização: Os CRI serão subscritos e integralizados pelo Valor Nominal Unitário na respectiva Data de Integralização dos CRI, no mesmo ato.

Os CRI poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, no ato de subscrição e integralização dos CRI, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI na Data de Integralização.

5.19.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato de subscrição, pelo Preço de Integralização, conforme previsto neste Termo de Securitização, na Data de Integralização, observado o cumprimento das condições precedentes previstas da Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição e das condições precedentes previstas na Cláusula 4.7.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como a não ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado nos termos da Cláusula Oitava deste Termo de Securitização.

5.20. Destinação de Recursos dos CRI: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para a aquisição dos Créditos Imobiliários.

5.21. Destinação de Recursos das Debêntures: Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a integralização das Debêntures serão integral e exclusivamente destinados ao reembolso dos montantes despendidos pela Devedora para a aquisição do Imóvel, da seguinte maneira: (i) com os recursos captados com a 1ª Série serão reembolsados os recursos despendidos para aquisição dos imóveis objeto das matrículas nºs 42.806, 85.032, 90.473, todas do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo SP e (ii) com os recursos captados com a 2ª Série serão reembolsados os recursos despendidos para aquisição dos imóveis objeto das matrículas nºs 45.772, 105.803, 105.802, 105.801, 105.800 e 105.799 do 13º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo – SP, cujos valores foram incorridas, no máximo, nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores ao envio do comunicado de encerramento da Oferta dos CRI da respectiva Série (“Destinação de Recursos”).

5.22. Para fins de comprovação da Destinação de Recursos do Reembolso, a

Devedora encaminhou previamente ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Debenturista, o relatório das despesas, nos termos do Anexo I deste Termo de Securitização, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total superior ao valor da Emissão de R\$ 32.050.000,00 (trinta e dois milhões e cinquenta mil reais). Ademais, neste caso específico, a Securitizadora declara e certifica que as despesas a serem objeto de Destinação de Recursos não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação.

5.23. As despesas já incorridas pela Devedora a serem reembolsados por meio desta emissão constam do Anexo I deste Termo de Securitização. Adicionalmente, a Devedora declara que os imóveis relacionados em referido anexo não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários.

5.24. Garantia dos Créditos Imobiliários: As Obrigações Garantidas serão garantidas pela Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, constituída no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.

5.25. Liberação Parcial da Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de imóvel, a Devedora poderá, a qualquer momento, solicitar a liberação de parte das futuras unidades autônomas do Imóvel ou de frações ideais do Imóvel objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel desde que o valor de mercado da parte remanescente do Imóvel, apurado com base em laudo de avaliação, seja igual ou superior ao valor correspondente ao saldo devedor dos CRI ("Razão de Garantia" e "Liberação Parcial", respectivamente) ou em caso de quitação de uma unidade autônoma que será objeto do empreendimento imobiliário desenvolvido no Imóvel. Observada a razão de garantia acima, a Emissora fica autorizada a promover a liberação da fração ideal, independente da realização de Assembleia de Titulares de CRI.

5.25.1. Para a liberação de frações ideais de que trata a Cláusula 5.25., acima, a Emissora deverá, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que a Devedora solicitar tal liberação, emitir o correspondente termo de liberação de frações ideais do Imóvel, desde que atestado por empresa de avaliação o cumprimento da Razão de Garantia.

5.25.2. A Devedora se obriga, caso necessário, a comparecer como parte interveniente em eventuais instrumentos/contratos necessários à liberação da alienação fiduciária constituída sobre futuras unidades autônomas ou das frações ideais do Imóvel.

CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

6.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação do IPCA/IBGE, a partir da primeira Data de Integralização, e será atualizado mensalmente a cada Data de Pagamento, conforme abaixo definida, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente, calculado da seguinte forma:

$$VNa = VNb \times C$$

Onde:

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

VNb = Valor Nominal Unitário, após atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

Onde:

NI_k = Valor do número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês anterior ao mês da Data de Pagamento dos CRI, ou seja, corresponde ao número índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior à Data de Pagamento dos CRI.

NI_{k-1} = Valor do número índice do IPCA/IBGE, referente ao mês imediatamente anterior ao Mês “k”;

dup = Número de Dias Úteis com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, entre a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série dos CRI ou a última Data de Pagamento dos CRI, o que ocorrer por último, inclusive, e a data de cálculo;

dut = Número de Dias Úteis com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, entre a última Data de Pagamento dos CRI e a próxima Data de Pagamento dos CRI. Excepcionalmente para o primeiro período da 1ª Série dos CRI, “dut” será considerado o número de 20 (vinte) Dias Úteis, e para o primeiro período da 2ª Série dos CRI, “dut” será considerado o número de 22 (vinte e dois) Dias Úteis.

Considera-se como Data de Pagamento as datas listadas no Anexo II.

6.1.1. A aplicação do IPCA/IBGE observará o disposto abaixo:

a) Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA na data do cálculo da Atualização Monetária, será utilizado o último número-índice divulgado. Caso a não divulgação do IPCA por prazo superior a 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pela (i) a taxa que vier legalmente a substituir o IPCA; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, Devedora 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 de titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares dos CRI, de comum acordo com a Credora e a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI, e consequentemente das Debêntures (“Taxa Substitutiva”).

b) caso na Data de Pagamento o índice do IPCA/IBGE ou o Novo Índice não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizado a última variação conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, seja por parte da Securitizadora ou dos titulares dos CRI; e

c) Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da assembleia de titulares de CRI, a referida assembleia de titulares de CRI não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da atualização monetária.

d) Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva (ou caso não seja instalada a assembleia geral de titulares do CRI para deliberação da Taxa Substitutiva, ou, ainda, caso instalada a assembleia geral de titulares do CRI, não haja quórum para deliberação em primeira ou em

segunda convocação), a Emissora deverá, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados (i) da data de encerramento da respectiva assembleia geral dos titulares de CRI; (ii) da data em que tal assembleia geral dos titulares de CRI deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia geral dos titulares de CRI, realizar o resgate antecipado dos CRI. O resgate antecipado dos CRI pela Emissora, na hipótese prevista nesta cláusula, deverá ocorrer pelo saldo devedor atualizado dos CRI acrescido da remuneração até a data do efetivo resgate, calculada pro rata temporis, a partir da primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, acrescido de eventuais despesas em aberto. Neste caso, o cálculo da atualização monetária para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas deverá utilizar a última variação do IPCA divulgado oficialmente.

e) tanto o IPCA/IBGE, a Taxa Substitutiva e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

6.2. Remuneração. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,7500% (oito inteiros e sete mil e quinhentos décimos de milésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso até a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

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

Onde:



J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios, devido no final de cada Período de Capitalização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casa decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

i = 8,7500% (oito inteiros e sete mil e quinhentos décimos de milésimos por cento);

dup = conforme definido acima;

6.3. Datas de Pagamento: A Remuneração será paga nas datas de pagamento, conforme previstas na tabela constante no Anexo II.

CLÁUSULA SÉTIMA – AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI

7.1. Amortização Programada dos CRI: O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado conforme o Anexo II deste Termo e de acordo com as seguintes fórmulas:

$$AMi = (VNa \times Tai)$$

7.1.1. Cálculo da Amortização Programada dos CRI

Onde:

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



VNa - Conforme definido anteriormente.

Tai - Taxa da i-ésima parcela de amortização, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais constante do Anexo II deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA OITAVA – DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

8.1. Resgate Antecipado Facultativo dos CRI: Será vedado o resgate antecipado facultativo dos CRI pela Emissora, sendo certo que seu resgate antecipado somente poderá ocorrer conforme hipóteses previstas na cláusula 8.2. a seguir e observada a cláusula 6.1.1, d).

8.2. Resgate Antecipado

8.2.1. Será considerado como um evento de resgate antecipado dos CRI (i) a declaração de vencimento antecipado das Debêntures; (ii) o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (“Eventos de Resgate Antecipado dos CRI”).

8.2.2. Serão consideradas antecipadamente vencidas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e exigido pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e das Despesas, Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“Montante Devido Antecipadamente”), observado o disposto na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures, e o consequente Resgate Antecipado dos CRI, em caso de ocorrência de qualquer das hipóteses descritas na cláusula 8.2.2.1 e 8.2.2.2 abaixo, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis (“Hipóteses

de Vencimento Antecipado”).

8.2.2.1. Serão consideradas Hipóteses de Vencimento Antecipado automático das obrigações da Escritura de Emissão de Debêntures (“Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático”):

- (a) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, relativa a Escritura de Emissão de Debêntures ou a qualquer Documento da Operação de que seja parte, nos termos descritos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer Documento da Operação, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que se tornou devida;
- (b) vencimento antecipado de quaisquer dívidas da Devedora, em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais);
- (c) cisão, fusão, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora, por outra sociedade, que provoque a alteração do controle societário da Devedora, exceto se evento for previamente autorizada pela Emissora, conforme deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI;
- (d) qualquer mudança no controle societário direto da Devedora, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, sem que haja anuência prévia dos Titulares de CRI;
- (e) não manutenção ou exequibilidade da Garantia Real,

exceto se houver Reforço da Garantia ou Substituição da Garantia observada a possibilidade de liberação parcial da Garantia Real, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

(f) transformação da Devedora, nos termos dos Artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(g) (i) pedido de recuperação judicial ou submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) declaração de insolvência, pedido de autofalência ou decretação de falência da Devedora; (iii) pedido de falência da, formulado por terceiros não elididos no prazo legal, salvo se não tenha sido extinta sem resolução do mérito; ou (iv) a ocorrência de qualquer evento que para os fins da legislação aplicável à época na qual ocorrer o evento tenha os mesmos efeitos jurídicos da decretação da insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora;

(h) questionamento pela Devedora ou por qualquer de suas controladas ou controladoras, diretores, administradores, agentes ou funcionários, sobre a validade e/ou exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures, da Garantia Real ou qualquer dos Documentos da Operação;

(i) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais

Documentos da Operação de que sejam partes, sem que haja anuência prévia dos Titulares de CRI;

(j) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, neste último caso, não revertida por meio de decisão judicial com exigibilidade imediata, em até 90 (noventa) dias da decretação da suspensão dos alvarás ou licenças, inclusive as socioambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora exceto (i) por aquelas que estão em regular processo de renovação; ou (ii) se a regular continuidade das atividades da Devedora sem as referidas autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças seja respaldada por provimento jurisdicional com exigibilidade imediata;

(k) (i) descumprimento das leis trabalhistas em relação ao trabalho infantil e ao trabalho análogo ao escravo; ou (ii) proveito criminoso da prostituição pela Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora, ou por quaisquer controladas ou controladoras da Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora o; ou (iii) condenação por decisão judicial por crime ao meio ambiente pela Devedora;

(l) liquidação, dissolução total ou extinção da Devedora; e

(m) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutibilidade total ou parcial da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou seus aditamentos e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória.

8.2.2.2. Serão consideradas Hipóteses de Vencimento Antecipado não automático das obrigações da Escritura de Emissão de Debêntures (“Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático”):

(a) descumprimento, pela Devedora e, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação de que seja parte, não sanada no prazo de cura previsto nos respectivos Documentos da Operação ou, caso não estipulado prazo de cura específico em tais documentos, não sanada no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento pela Emissora à Devedora;

(b) existência de denúncia aceita decorrente de processo de inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou, ainda, decisão judicial e/ou administrativa referente à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act, conforme aplicáveis (em conjunto, “Leis Anticorrupção”): (i) pela Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora; ou (ii) por quaisquer controladas ou controladoras da Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora;

(c) provarem-se ou revelarem-se falsas, enganosas ou incorretas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais

Documentos da Operação de que seja parte, durante a vigência das Debêntures;

(d) inadimplência com quaisquer obrigações financeiras a que esteja sujeita a Devedora no mercado local ou internacional, não relativa a Escritura de Emissão de Debêntures ou a qualquer Documento da Operação, em valor individual ou agregado superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões reais) para cada uma das partes, ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data da Emissão, não sanado pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que se tornou inadimplida;

(e) não cumprimento de qualquer decisão ou de sentença judicial de natureza condenatória ou arbitral final contra a Devedora, que não esteja sujeita a recurso com efeito suspensivo, ou a Devedora não garanta o juízo, em valor unitário ou agregado superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, corrigidos anualmente pela variação do IPCA/IBGE, a partir da Data de Emissão, no prazo estipulado na respectiva sentença;

(f) protesto de títulos contra a Devedora, em valor individual ou agregado, superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data da Emissão, salvo se, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora tiver ciência da respectiva ocorrência do referido protesto, ou for demandada em processo de execução, seja validamente comprovado pela Devedora que: (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto foi cancelado ou

liminarmente susinado ou cujos efeitos tenham sido suspensos mediante decisão judicial; (iii) foram prestadas garantias em juízo, aceita pelo poder judiciário; ou, ainda, (iv) o valor objeto do protesto foi devidamente quitado;

(g) realização, pela Devedora de operações fora de seu objeto social e/ou prática de qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, e desde que tal ato não seja sanado pela Devedora no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, a contar do recebimento pela Devedora de notificação neste sentido, e/ou ainda prática de qualquer ato em desacordo com a Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer outros Documentos da Operação;

(h) autuações da Devedora por quaisquer órgãos governamentais de valor individual ou agregado superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, em ambos os casos, reajustados pelo IPCA desde a Data da Emissão, exceto se for apresentada defesa, interposto recurso, impugnação, ou for obtida qualquer outra medida judicial com efeitos suspensivos, no prazo estipulado pela autoridade competente, ou em caso de omissão no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, ou, ainda, se nesse mesmo prazo for comprovado que a referida autuação foi cancelada;

(i) ato ou medida de qualquer autoridade governamental com o objetivo de arrestar, sequestrar ou penhorar bens da Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA desde a Data de Emissão, ou o valor equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de

até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado pela Devedora que o arresto, sequestro ou a penhora foi cancelado ou substituído por outra garantia;

(j) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas ou partes relacionadas, pela Devedora, caso a Devedora esteja em descumprimento com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos Documentos da Operação, observados os prazos de cura aplicáveis;

(k) caso, quaisquer dos aditamentos aos documentos relacionados à Oferta, não sejam devidamente formalizados e/ou registrados, conforme o caso, na forma e prazos exigidos nos respectivos documentos;

(l) caso as garantias venham a se tornar, total ou parcialmente, inválidas, nulas, ineficazes, inexecutáveis ou insuficientes, conforme declarado em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa;

(m) caso a Devedora constitua qualquer nova dívida, exceto se previamente autorizado pela Emissora, conforme prévia deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, e as obrigações de pagar da Devedora prevista na Escritura de Emissão de Debêntures sejam aditadas, se for o caso, de modo a concorrerem, no mínimo, em condições pari passu com a referida nova dívida da Devedora, ou seja, a nova dívida não terá qualquer prioridade de pagamento em relação às Debêntures e

deverá concorrer de forma equivalente às Debêntures em processos de falência ou recuperação judicial; e

(n) realização de redução do capital social da Emissora sem a prévia autorização dos Titulares de CRI, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto (i) se tal redução de capital decorrer de operação de absorção de prejuízos acumulados; (ii) no caso de redução de capital, com o objetivo exclusivo de que a restituição a ser paga aos acionistas da Emissora, em virtude de referida redução, seja realizada, exclusivamente, por meio da incorporação do Imóvel ao patrimônio dos acionistas; e (iii) no caso de redução de capital, no montante de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) com os recursos obtidos através da integralização dos CRI para distribuição aos acionistas.

8.2.3. Ocorridas quaisquer das hipóteses descritas na Cláusula 8.2.2 acima, observados os respectivos prazos de cura, se houver, a Securitizadora, na condição de credora dos Créditos Imobiliários, deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ciência do evento, Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a não declaração de Evento de Resgate Antecipado dos CRI.

8.2.4. Caso os Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, ou em segunda convocação, mais que 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes, desde que representem, no mínimo 20% (vinte por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, votem por orientar a Securitizadora a manifestar-se contrariamente ao vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá assim manifestar-se com relação às Debêntures. Caso contrário, ou caso não haja instalação da Assembleia Geral de titulares de CRI, em primeira e segunda

convocação, ou não houver quórum necessário para a deliberação pela não declaração do vencimento antecipado, o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI deverá ser declarado pela Securitizadora. Na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Resgate Antecipado dos CRI, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, poderão tomar todas as medidas cabíveis necessárias à defesa de seus direitos, interesses e prerrogativas.

8.2.5. Caso venha a ocorrer um evento de vencimento antecipado das Debêntures e o conseqüente Resgate Antecipado dos CRI, a Securitizadora deverá realizar o Resgate Antecipado nos CRI obrigatório de maneira unilateral no ambiente da B3, observados os procedimentos da B3, efetuando o pagamento integral do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI e Encargos Moratórios, se houver, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou do último pagamento da Remuneração dos CRI, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do efetivo recebimento dos valores decorrentes do vencimento antecipados das Debêntures.

8.2.6. O Agente Fiduciário deverá comunicar a Securitizadora, assim como a Securitizadora deverá comunicar o Agente Fiduciário, acerca da ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures que possa ensejar um Evento de Resgate Antecipado dos CRI, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomarem conhecimento do respectivo evento.

8.2.7. Na ocorrência de uma Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures que possa acarretar o Evento de Resgate Antecipado dos CRI, nenhum recurso existente na Conta Centralizadora será liberado pela Securitizadora à Devedora até a conclusão da deliberação dos titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de titulares de CRI, sendo certo que a

Securitizadora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI, comunicar a B3 a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI.

8.2.8. Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contados da Data de Emissão, promover o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, observado o disposto no artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, mediante notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, observada as Regras de Notificação de Resgate Antecipado previstas abaixo (“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures”).

8.2.8.1. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, os titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo, acrescido de prêmio (flat) a ser aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, de acordo com o mês em que a liquidação antecipada das Debêntures ocorrer, contados da Data da Emissão, conforme tabela abaixo (“Valor do Resgate Antecipado das Debêntures”):

Mês	Prêmio
13º mês (inclusive) ao 24º mês (inclusive)	3,00%
24º mês (exclusive) até o 36º mês (inclusive)	1,50%
36º mês (exclusive) até o 48º mês (inclusive)	0,50%
48º mês (exclusive) até o 60º mês (inclusive)	0,50%
60º mês (exclusive) até o 120º mês (inclusive)	0,00%

8.2.8.1.1. Não será devido qualquer valor a título de Prêmio após o 60º (sexagésimo quarto) mês (exclusive) da Data de Integralização até o vencimento.

8.2.8.2. O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures deverá ser realizado obrigatoriamente em um Dia Útil e em uma única data para todas as Debêntures com recursos da Devedora, e poderá contar com a utilização dos recursos existentes na Conta Centralizadora. No caso de não existir recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para o pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme o caso, a Devedora necessariamente deverá aportar o montante necessário para adimplemento dessa obrigação na Conta Centralizadora em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de solicitação da Securitizadora nesse sentido.

8.2.8.3. Na ocorrência da Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar o Regate Antecipado dos CRI de maneira unilateral no ambiente da B3, observados os procedimentos da B3, com comunicação à B3 de no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

8.3. Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive), promover a amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures, sendo limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão dos CRI, na mesma Data de Pagamento, utilizando-se os recursos próprios, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou Data de Pagamento imediatamente anterior até a data da respectiva amortização

extraordinária, bem como acrescido de prêmio (flat) a ser aplicado sobre o valor da amortização parcial, de acordo com o mês em que a liquidação antecipada das Debêntures ocorrer, contados da Data da Emissão, conforme tabela abaixo (“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures”):

Mês	Prêmio
13º mês (inclusive) ao 24º mês (inclusive)	3,00%
24º mês (exclusive) até o 36º mês (inclusive)	1,50%
36º mês (exclusive) até o 48º mês (inclusive)	0,50%
48º mês (exclusive) até o 60º mês (inclusive)	0,50%
60º mês (exclusive) até o 120º mês (inclusive)	0,00%

8.3.1. Não será devido qualquer valor a título de Prêmio após o 60 (sexagésimo quarto) mês (exclusive) da Data de Integralização até o vencimento.

8.3.2. Na ocorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI de maneira unilateral no ambiente da B3, observados os procedimentos da B3, com comunicação à B3 de no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa.

8.4. O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, deverá ser realizado obrigatoriamente, em um Dia Útil e em uma única data para todas as Debêntures com recursos da Devedora, e poderá contar com a utilização dos recursos existentes na Conta Centralizadora. No caso de não existirem recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para o pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, a Devedora necessariamente deverá aportar o montante necessário para adimplemento dessa obrigação na Conta Centralizadora em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de solicitação da Securitizadora nesse sentido.

8.5. As notificações para a realização de Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverão ser **(i)** realizadas por escrito, incluindo as informações necessárias para a efetivação do evento, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, **(ii)** assinadas pelos representantes legais da Devedora, e **(iii)** enviadas com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da realização do respectivo pagamento antecipado, sempre para os seguintes endereços eletrônicos: gestao@virgo.inc / juridico@virgo.inc (“Regras de Notificação de Resgate Antecipado”).

CLÁUSULA NONA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Será instituído, pela Emissora o Regime Fiduciário, na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60, sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a CCI, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Despesas, a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, com a constituição do Patrimônio Separado, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário declarado neste Termo será registrado na B3 nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22.

9.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Despesas, e a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do 26, II da Lei nº 14.430/22e da Resolução CVM 60.

9.2.1. O Patrimônio Separado objeto do Regime Fiduciário responderá apenas

pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando imune a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus beneficiários, ou seja, os Titulares de CRI.

CLÁUSULA DEZ – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, sendo certo que o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado se encerrará em 30 de setembro de cada ano, em conformidade com os artigos 29 e 30 da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60.

10.2. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

10.2.1. A Emissora declara que a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Emissora e distribuídos aos Titulares de CRI, observada a Ordem de Alocação dos Recursos, e na proporção que detiverem dos referidos títulos.

10.3. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora: diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos, inclusive mediante a contratação de agente de cobrança, às expensas da Devedora e do Patrimônio Separado.

10.4. Insuficiência de Bens: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua falência. Nesta hipótese, caberá à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar assembleia geral dos beneficiários para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Geral deverá ser convocada na forma deste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na Assembleia Geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. A Assembleia Geral estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou à liquidação do patrimônio separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para o Agente Fiduciário, para outra companhia securitizadora ou para terceiro que seja escolhido pelos titulares dos Certificados de Recebíveis em assembleia geral, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.

10.5. Ordem de Alocação dos Recursos: A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes da integralização dos CRI e/ou de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros dos CRI e arrecadação dos Direitos Creditórios, em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, observado o quanto disposto nesta Cláusula 10.5, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam disponibilidades após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- (i) Despesas devidas pela Devedora;

- (ii) Recomposição do Fundo de Despesas.
- (iii) Encargos moratórios e demais encargos previstos nos Documentos da Operação;
- (iv) Remuneração dos CRI capitalizada em meses anteriores e não pagas;
- (v) Remuneração dos CRI do respectivo mês de pagamento; e
- (vi) Amortização Programada dos CRI no respectivo período, conforme tabela vigente constante do Anexo II deste Termo de Securitização.

10.6. Emissão de Novas Séries. Conforme disposto no inciso X do artigo 22 da Lei nº 14.430/22, fica desde logo prevista neste Termo de Securitização a possibilidade de inclusão de novas séries e classes nesta Emissão, inclusive, mas não exclusivamente, para a complementação de lastro, para aquisição futura de direitos creditórios a serem vinculados a esta Emissão com a utilização de recursos provenientes do pagamento dos Créditos Imobiliários lastro desta Oferta, com recursos a serem captados no mercado, ou na forma indicada na cláusula 10.6.1 abaixo.

10.6.1. Com base no § 4º do art. 35 do Resolução CVM 60, a Emissora desde logo informa que é facultativo à essa Emissão que, a Assembleia Especial delibere sobre novas séries nesta mesma emissão, na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os investidores sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-la. Ademais, é faculdade da Emissora convocar Assembleia Geral para deliberar sobre tal assunto, com intuito de endereçar eventuais insuficiências de lastro dos CRI e/ou aditamentos dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA ONZE – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, ou a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto na cláusula 11.4, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral, nos termos das cláusulas abaixo, para deliberação sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado:

- (i)** pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial, ou por qualquer credor ou classe de credores, ou terceiros, independentemente de ter sido obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, ou por qualquer credor ou classe de credores, ou terceiros, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii)** decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora; ou
- (iv)** inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de inadimplemento.

11.1.1. A ocorrência de qualquer um dos eventos acima descritos deverá

ser prontamente comunicado, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da ciência pela Emissora. O descumprimento pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

11.2. O Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus titulares nas seguintes hipóteses:

I - caso a 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.

11.2.1. Nas hipóteses acima, os titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil Brasileiro, conforme previsto no parágrafo 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430/22.

11.2.2. A insolvência da Securitizadora ou de seu grupo econômico não afetará os patrimônios separados que tiver constituído.

CLÁUSULA DOZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas

obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(v) os Créditos Imobiliários, com base no relatório de *due diligence* emitido pelo assessor legal da Emissão, 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 ou qualquer Documento da Operação;

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

(vii) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

(viii) não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(ix) não se utiliza de trabalho infantil ou escravo ou análogo ao escravo para a realização de suas atividades, bem como não existem, nesta data, contra a Emissora, processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;

(x) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xi) no seu melhor conhecimento inexistente descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral;

(xii) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de suas atividades;

(xiii) inexistente violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção, conforme aplicável, pela Emissora, por seus controladores, por suas controladas e por suas coligadas;

(xiv) (a) seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora, observam os dispositivos das Leis Anticorrupção, conforme aplicável; (b) absteve-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (c) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente ao Agente Fiduciário, que poderá tomar

todas as providências que entender necessárias; e (d) realizará eventuais pagamentos devidos aos titulares dos CRI exclusivamente por meio de transferência bancária;

(xv) não houve: (a) utilização dos recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (b) realização de qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) realização de ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) prática de quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) realização de pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (f) realização de um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; e

(xvi) direta ou indiretamente, não irão receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não irá contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades criminosas, em especial as Leis Anticorrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo.

12.1.1. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, na forma da Resolução CVM 44 e Política de divulgação de fato relevante da Emissora, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, na forma da Cláusula Dezessete abaixo.

12.1.2. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas por si aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor, declarando que os CRI se encontram perfeitamente constituídos na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo, não obstante o dever de diligência do Agente Fiduciário de verificar a veracidade das garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, previsto em legislação específica.

12.1.3. A Emissora notificará o Agente Fiduciário, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas ou se ocorrerem quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização. Não obstante, a Emissora fornecerá ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

- (i) dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor

independente por este contratado às expensas do Patrimônio Separado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;

(ii) cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;

(iii) em até 05 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração da Emissora que envolvam o interesse dos Titulares de CRI e que afetem os seus interesses;

(iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares de CRI, no máximo, em 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

(v) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme dispõe a Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. 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. No mesmo prazo acima, enviar declaração

assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.; e

(vi) Relatório Mensal: A Securitizadora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60

12.2. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:

- (i)** administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii)** preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (iii)** divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (iv)** manter os documentos mencionados no inciso (iii) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;

(v) observar as disposições da Resolução CVM 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;

(vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44;

(vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;

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

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

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

(xi) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(xii) comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio

de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

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

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

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

(xvi) buscar executar seus serviços em observância à legislação vigente no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas federal, estadual e municipal; e

(xvii) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Lei Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas;

(xviii) cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430/22, incluindo, mas não se limitando, às obrigações de fazer elencadas nos incisos do artigo 17 e às obrigações de não fazer, nos incisos do artigo 18, constantes da Resolução CVM 60.

12.2.1. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo recebido opinião legal elaborada por assessor legal para verificação de sua veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA TREZE – DA DESTITUIÇÃO OU SUBSTITUIÇÃO DA EMISSORA

13.1. A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- I – insuficiência dos bens do patrimônio separado para liquidar a emissão de títulos de securitização;
- II – decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora;
- III – nos casos de descumprimento pela Securitizadora das obrigações e declarações prestadas neste Termo, sujeitos à deliberação da Assembleia Geral; ou
- IV – em qualquer outra hipótese deliberada pela assembleia especial de investidores, desde que conte com a concordância da Securitizadora.

13.1.1. Na hipótese prevista no inciso I, cabe a Emissora, ou ao Agente Fiduciário,



caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

13.1.2. Na hipótese prevista no inciso II, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a substituição da Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA QUATORZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

14.1. Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora nomeia e constitui **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo, como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

14.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

(i) sob as penas de lei, não tem qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;

(ii) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;

(iii) aceita integralmente este Termo, todas as suas cláusulas e condições;

(iv) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17 e conforme disposta na declaração descrita no Anexo V deste Termo de Securitização;

(v) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização;

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

(vii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(viii) não possui qualquer relação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(ix) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 11 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de eventuais emissões realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário;

(x) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, bem como a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Garantias Reais e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização as Garantias reais, a Escritura de Emissão de Debêntures e os atos societários de aprovação das garantias e da emissão de Debêntures, não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registradas nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os

direitos sobre o objeto das Garantias reais 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. Adicionalmente, com base no valor convencionado pelas partes signatárias no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Imóvel poderá ser suficiente em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.

14.3. Início do Exercício das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

14.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Resolução CVM 17 e deste termo de securitização para deliberar sobre sua substituição;

- (iv)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi)** diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão do emissor, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii)** acompanhar prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI, caso seja solicitado pelo Investidor;
- (ix)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (x)** convocar, quando necessário Assembleia Geral, conforme prevista neste Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM 17 e respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;
- (xi)** comparecer à assembleia de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

(xiii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xiv) comunicar aos Titulares de CRI, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II da Resolução CVM 17;

(xv) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, caso a companhia securitizadora não o faça e conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;

(xvi) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 11.2 acima, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(xvii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação

do Patrimônio Separado;

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

(xix) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo aos respectivos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Resolução CVM 17;

(xx) disponibilizar o preço unitário, calculado pela Emissora, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website;

(xxi) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE n.º 01/21, de 01 de março de 2021, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, cujos custos de eventual avaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão dos CRI em caso de não pagamento da Devedora; e

(xxii) fornecer nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430/22 à companhia Securitizadora, no prazo de três dias úteis, contado da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à B3;

(xxiii) cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da

Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430/22 em especial na Resolução CVM 17 e no artigo 29 da Lei nº 14.430/22.

14.4.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17 e no artigo 27, parágrafo 6º, da Lei nº 14.430/22.

14.5. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, por conta e ordem e às custas do Patrimônio Separado, até a total quitação dos CRI, conforme previsto abaixo, observado que as despesas flat serão arcadas conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures:

14.5.1. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, durante a implementação e vigência dos CRI, serão devidas (a) parcela única referente a implementação de R\$ 9.000,00 (nove mil reais) sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro; (b) parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais) sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos semestres subsequentes. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”.

14.5.2. 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.

14.5.3. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), 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.

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

14.5.5. Despesas. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, com

recursos do Fundo de Despesas, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado para custear tais despesas e em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações.

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

14.5.7. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou

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

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

14.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser

substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição, elegendo, caso seja aprovado a segunda hipótese, o novo Agente Fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.6.1. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos de legislação em vigor; ou
- (ii) por deliberação em Assembleia dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

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

14.6.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na Instituição Custodiante, conforme Resolução CVM 17.

14.6.4. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI.

14.6.5. Caberá a Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração não cabendo ao Agente Fiduciário responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável do Agente Fiduciário pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

14.6.6. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada, da Lei nº 14.430/22 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e ao previsto no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou dos referidos documentos.

14.6.7. O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária.

CLÁUSULA QUINZE – ASSEMBLEIA GERAL

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

15.1.1. Aplicar-se-á à assembleia geral de titulares de CRI, no que couber, o disposto na Resolução CVM 60, na Lei nº 14.430/22, na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

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

15.3. Convocação: Deve ser encaminhada pela Securitizadora a cada Titular de CRI e disponibilizada na sua página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores e mediante publicação de edital publicado por três vezes, com a antecedência de pelo menos 20 (vinte) dias para primeira convocação e 08 (oito) dias para segunda convocação. A presença da totalidade dos investidores supre a falta de convocação, nos termos do § 1º do artigo 20 da Resolução CVM 60.

15.4. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 81, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

15.5. Observado o disposto na cláusula 15.2. acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

15.6. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá 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 de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

15.8. Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

15.8.1. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, observadas as disposições da Resolução CVM 81.

15.8.2. Consulta Formal: as deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Titulares dos CRI, observado que nesse caso deve ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

15.8.3. Somente podem votar na Assembleia Geral os Titulares dos CRI

detentores de títulos de securitização na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

15.9. Instalação: A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á (a) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI.

15.9.1. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

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

15.9.3. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

15.10. Quórum para Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em segunda convocação, por Titulares de CRI que represente a maioria dos CRI em Circulação presentes.

15.10.1. As alterações relacionadas: (i) à Amortização Programada dos CRI, à Remuneração; (ii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iii) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (iv) as alterações relacionadas às garantias reais; (v) aos quóruns de deliberação previstos nesse Termo de Securitização, e/ou (vi) às Hipóteses de Vencimento Antecipada das Debêntures, deverão ser aprovadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda

convocação.

15.10.2. O quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do patrimônio separado será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º da Resolução CVM 60.

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

15.10.4. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em decorrência exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (iv) decorrer da substituição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora; (v) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no instrumento de emissão; (vi) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros.

15.10.5. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias

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

15.10.6. As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Geral.

15.10.7. A Assembleia Geral que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Geral não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pelo Fundo de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

15.11. A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos Imobiliários incluindo os valores que venham a ser depositados na Conta da Emissão, inclusive aqueles eventualmente auferidos em razão do Fundo de Reserva e das Garantias, integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei nº 14.430/22, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros



ou pela própria Securitizadora.

15.12. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 30 de setembro de cada ano.

15.13. O Custodiante, o Escriturador e o auditor independente somente poderão ser destituídos em comum acordo com a Securitizadora.

CLÁUSULA DEZESSEIS – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

16.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais) ao mês, líquidos de tributos, atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

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

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

a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

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

- a)** as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b)** as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- c)** as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- d)** os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;

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

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

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

16.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 16.1. e 16.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

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

a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 16.1. acima;

b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e

c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

16.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 11.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente:

(a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;

(b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários;

(c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos

administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Contrato de Locação Atípica;

(d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou

(e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

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

16.5.1. Será devida, ou pela Devedora, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais

extraordinárias dos Titulares dos CRI, e (ii) R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA/IBGE. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

16.6. O pagamento das despesas acima previstas, mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, deverá ser devidamente comprovado pela Securitizadora, mediante o envio, à Emissora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao pagamento da despesa, sendo certo que a Devedora obriga-se a recompor o valor do Fundo de Despesas para que conste montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da solicitação da Securitizadora, toda vez que o valor do Fundo de Despesas atingir o Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

16.7. Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviços desta emissão, continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas neste Termo de Securitização, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

16.8. Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 16.1. acima, e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente pela Devedora, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Securitizadora ou do Agente Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI: (i) registro

de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais.

16.9. Reembolso de Despesas: Caso a Securitizadora venha a arcar, às expensas do Patrimônio Separado, com quaisquer Despesas razoavelmente devidas pela Devedora, inclusive as Despesas previstas na Cláusula 16.1. acima, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, a Securitizadora poderá solicitar o reembolso junto à Devedora de tais Despesas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 05 (cinco) Dia(s) Útil(eis) contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

16.10. Fundo de Despesas: A Securitizadora irá reter do pagamento do valor da integralização das Debêntures, por conta e ordem da Devedora, o montante inicial de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) para constituição do fundo de despesas que poderá ser utilizado para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes da Cláusula 16.1 acima, que deverá permanecer vigente até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, com o valor mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas") e deverá ser recomposto pela Emissora nos termos da Cláusula 16.10.1 abaixo.

16.10.1. Os recursos alocados no Fundo de Despesas integrarão o patrimônio separado dos CRI, e poderão ser aplicados pela Securitizadora

nos moldes previstos do item 16.10.2 abaixo, servindo, exclusivamente, para o pagamento, direto e/ou indireto, das despesas recorrentes e extraordinárias especificadas no Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por recursos do patrimônio separado dos CRI, em caso de inadimplemento pela Devedora.

16.10.2. Os recursos depositados no Fundo de Despesas serão aplicados nos Investimentos Permitidos e os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, contabilizados sobre o Fundo de Despesas.

16.10.3. O pagamento das despesas acima previstas, mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, deverá ser devidamente comprovado pela Securitizadora, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao pagamento da despesa, sendo certo que a Devedora obriga-se a recompor o valor do Fundo de Despesas para que conste montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da solicitação da Securitizadora, toda vez que o valor do Fundo de Despesas atingir valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

16.11. Os tributos que não incidem no Patrimônio Separado, inclusive os decorrentes da negociação secundária, constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, quando forem os sujeitos passivos por força da legislação em vigor.

CLÁUSULA DEZESSETE – PUBLICIDADE

17.1. Publicidade: Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI deverão ser veiculados, na forma de comunicado, no jornal “O Dia”, bem como na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://virgo.inc/securitizacao/>) (“Avisos aos Titulares dos CRI”), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, a Lei nº 14.430/22, a Resolução CVM 60 ou, ainda, a demais legislações em vigor, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

17.1.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://virgo.inc/securitizacao/>), na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60, e da Lei nº 14.430/22, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

17.1.2. A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações das Assembleias Gerais em jornal acima previstas caso (i) notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou (ii) (a) encaminhe a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação

eletrônica (e-mail), o edital de convocação em formato eletrônico, cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação e (b) disponibilize na mesma data na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://virgo.inc/securitizacao/>) o referido edital de convocação, conforme a Lei nº 14.430/22, a Resolução CVM 60 ou, ainda, as demais legislações em vigor e envie na mesma data ao Agente Fiduciário. Desta forma, as publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

17.1.3. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da própria Emissora, mediante publicação na imprensa ou conforme autorizado pela Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

17.1.4. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

17.1.5. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

CLÁUSULA DEZOITO – REGISTRO DO TERMO

18.1. Registro: Este Termo de Securitização e seus aditamentos, assinados eletronicamente, serão entregues para custódia da Instituição Custodiante nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60 e serão registrados na B3, nos termos do § 1º do artigo 25 da Lei nº 14.430/22, para fins de registro do Regime Fiduciário instituído pela Emissora no presente Termo de Securitização.



CLÁUSULA DEZENOVE – NOTIFICAÇÕES

19.1. Notificações: Qualquer aviso, notificação ou comunicação exigida ou permitida nos termos deste Termo deverá ser enviada por escrito, por qualquer das partes, por meio de entrega pessoal, serviço de entrega rápida ou por correspondência registrada com recibo de entrega, ou, ainda, postagem paga antecipadamente, ou por correio eletrônico, endereçada à outra Parte conforme disposto abaixo, ou a outro endereço conforme tal parte possa indicar por meio de comunicação à outra Parte.

Se para a Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

São Paulo, SP,

CEP 04.533-004

At.: Departamentos Jurídico e Departamento de Gestão

Tel.: (11) 3320-7474

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

Se para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

S.A.

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

São Paulo - SP

CEP 04531-004

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

Telefone: (21) 3514-0000

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

19.2. Toda e qualquer notificação ou comunicação enviada nos termos deste Termo



será considerada entregue na data de seu recebimento, conforme comprovado por meio de protocolo assinado pela Securitizadora e do Agente Fiduciário destinatária ou, em caso de transmissão por correio com o respectivo aviso de recebimento, ou, se enviado por correio eletrônico, na data de envio. Caso as notificações sejam realizadas por e-mail, estas deverão ser seguidas do envio de sua respectiva via física.

19.3. A mudança, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, sob pena de serem considerados válidas as comunicações endereçadas aos endereços previamente informados.

CLÁUSULA VINTE – RISCOS

20.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, quanto ao aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos no Anexo IX deste Termo os riscos relacionados, exclusivamente, aos CRI, à Emissora e à estrutura jurídica da presente Emissão.

CLÁUSULA VINTE E UM – DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá



novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

21.3. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

21.4. Sucessão: O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

21.5. Cessão pelas partes: A Emissora não poderá ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Termo de Securitização, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

21.6. Novação: O não exercício pela Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Termo de Securitização ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

21.7. Aditamentos: Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns

previstos neste Termo, exceto pelo previsto na Cláusula 15.10 acima.

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

21.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora e o Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados declarados nacionais, sábados ou domingos.

21.10. Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

CLÁUSULA VINTE E DOIS – FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

22.1. Foro: A Securitizadora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca da



Capital do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

22.2. Legislação Aplicável: Este Termo é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento eletronicamente, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 27 de outubro de 2022.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(seguem identificação dos subscritores e anexos)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Por: Pedro Paulo Oliveira de Moraes
Cargo: Diretor de Securitização
CPF: 222.043.388-93
E-mail: pedro@virgo.inc

Por: Luisa Herkenhoff Mis
Cargo: Procuradora
CPF: 122.277.507-74
E-mail: luisa.herkenhoff@virgo.inc

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

Agente Fiduciário

Por: Nilson Raposo Leite

Por: Bianca Galdino Batistela



Cargo: Procurador

E-mail: af.estrutura@oliveiratrust.com.br

CPF: 011.155.984-73

Cargo: Procuradora

E-mail: af.estrutura@oliveiratrust.com.br

CPF: 090.766.477-63

TESTEMUNHAS:

Ulisses Fernando da Silva Santos
Antonio

CPF: 419.395.988-00

E-mail: ulisses.antonio@virgo.inc

Nome: Sophia Cesar de Almeida
Ribeiro

CPF: 071.626.656-32

E-mail: sophia.ribeiro@virgo.inc

ANEXO I – DESPESAS PARA REEMBOLSO

Identificação das despesas incorridas no máximo nos 24 (vinte e quatro) meses que antecederam o encerramento da distribuição que serão objeto de reembolso:

Lastro da 1ª Série						
Imóvel	Vendedores	Datas de Pagamento	Documento	Valor Pago	Descrição	Percentual
85.032	Zidane Imobiliária Comercial e Administradora Ltda. inscrito no CNPJ sob o nº 02.636.787/0001-08	05/11/2020	Escritura de Venda e Compra, celebrada em 05/11/2021, conforme lavrada no Livro 5.836, página 221, do 14º Tabelião de Notas de São Paulo – SP	R\$ 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais)	Aquisição de Imóvel	74%
90.473				R\$ 6.200.000,00 (seis milhões e duzentos mil reais)		

42.806	Heloisa da Cunha Bergo, inscrita no CPF/ME sob o nº 085.139.488-45; Aderbal Bacchi Bergo, inscrito no CPF/ME sob o nº 619.769.388-72; Maria Ignes da Cunha Flaquer, inscrita no CPF/ME sob o nº 071.065.478-24; Carlos Henrique da Cunha, inscrito no CPF/ME sob o nº 828.371.208-04; Carla Levorin da Cunha, inscrita no CPF/ME sob o nº 398.619.558-01; Ana Maria Ventura Ribeiro, inscrita no CPF/ME sob o nº 547.924.449-34; Pedro Arinos da Cunha Neto, inscrito no CPF/ME sob o nº 022.499.009-81; Daniella Ribeiro da Cunha Filon, inscrita no CPF/ME sob o nº 029.709.599-41; e Paula da Cunha Sampaio Ferraz, inscrita no CPF/ME sob o nº 247.219.348-31.	10/12/2021	Escritura de Venda e Compra, celebrada em 10/12/2021, conforme lavrada no Livro 5.383, páginas 179 a 189, do 13º Tabelião de Notas de São Paulo – SP	R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais)	Aquisição de Imóvel	26%
--------	--	------------	--	--	---------------------	-----

Lastro da 2ª Série						
Imóvel	Vendedores	Datas de Pagamento	Documento	Valor Pago	Descrição	Percentual
45.772	Kevin Tan Lam, inscrito no CPF/ME sob o nº 433.542.918-50	20/01/2022 30/11/2021	Escritura de Venda e Compra, celebrada em 20/01/2022, conforme lavrada no Livro 6.231, página 55, do 14º Tabelião de Notas de São Paulo – SP	R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais)	Aquisição de Imóvel	30%
105.803	Celia Rachel Daiuto Cursino, inscrita no CPF/ME sob o nº 297.879.358-90; e Carlos Edurado Leite Cursino, inscrito no CPF/ME sob o nº 043.361.198-72.	24/08/2021 08/11/2021	Escritura de Venda e Compra, celebrada em 08/11/2021, conforme lavrada no Livro 6.171, página 009, do 14º Tabelião de Notas de São Paulo – SP	R\$ 13.050.000,00 (treze milhões e cinquenta mil reais)	Aquisição de Imóvel	70%
105.802						
105.801						
105.800						
105.799						



ANEXO II – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO

Cronograma de Pagamentos CRI Primeira Série			
Nº	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros
1	05/12/2022	0,0000%	Não
2	04/01/2023	0,0000%	Não
3	06/02/2023	0,0000%	Não
4	06/03/2023	0,0000%	Não
5	04/04/2023	0,0000%	Não
6	04/05/2023	0,0000%	Não
7	05/06/2023	0,0000%	Não
8	04/07/2023	0,0000%	Não
9	04/08/2023	0,0000%	Não
10	04/09/2023	0,0000%	Não
11	04/10/2023	0,0000%	Não
12	06/11/2023	0,0000%	Não
13	04/12/2023	0,6891%	Não
14	04/01/2024	0,6304%	Não
15	05/02/2024	0,6053%	Não
16	04/03/2024	0,7480%	Não
17	04/04/2024	0,6227%	Não
18	06/05/2024	0,6652%	Não
19	04/06/2024	0,7079%	Não
20	04/07/2024	0,6502%	Não
21	05/08/2024	0,6597%	Não
22	04/09/2024	0,6695%	Não
23	04/10/2024	0,6794%	Não
24	04/11/2024	0,7231%	Não
25	04/12/2024	0,7335%	Não
26	06/01/2025	0,7441%	Não
27	04/02/2025	0,7549%	Não
28	05/03/2025	0,8330%	Não
29	04/04/2025	0,7438%	Não
30	05/05/2025	0,8894%	Não
31	04/06/2025	0,7672%	Não
32	04/07/2025	0,8129%	Não
33	04/08/2025	0,8253%	Não
34	04/09/2025	0,7709%	Não
35	06/10/2025	0,8175%	Não
36	04/11/2025	0,8643%	Não
37	04/12/2025	0,8445%	Não

38	05/01/2026	0,9255%	Não
39	04/02/2026	0,8728%	Não
40	04/03/2026	1,0215%	Não
41	06/04/2026	0,9026%	Não
42	04/05/2026	1,0521%	Não
43	05/06/2026	0,9004%	Não
44	06/07/2026	0,9838%	Não
45	04/08/2026	1,0005%	Não
46	04/09/2026	0,9507%	Não
47	05/10/2026	1,0689%	Não
48	04/11/2026	1,0871%	Não
49	04/12/2026	1,0387%	Não
50	04/01/2027	1,1585%	Não
51	04/02/2027	1,0442%	Não
52	04/03/2027	1,2322%	Não
53	05/04/2027	1,1526%	Não
54	04/05/2027	1,2078%	Não
55	04/06/2027	1,1630%	Não
56	05/07/2027	1,2195%	Não
57	04/08/2027	1,2097%	Não
58	06/09/2027	1,2007%	Não
59	04/10/2027	1,3600%	Não
60	04/11/2027	1,3192%	Não
61	06/12/2027	1,3462%	Não
62	04/01/2028	1,3741%	Não
63	04/02/2028	1,3360%	Não
64	06/03/2028	1,5000%	Não
65	04/04/2028	1,4640%	Não
66	04/05/2028	1,5632%	Não
67	05/06/2028	1,4960%	Não
68	04/07/2028	1,5977%	Não
69	04/08/2028	1,5332%	Não
70	04/09/2028	1,6377%	Não
71	04/10/2028	1,6766%	Não
72	06/11/2028	1,7172%	Não
73	04/12/2028	1,8264%	Não
74	04/01/2029	1,8035%	Não
75	05/02/2029	1,8160%	Não
76	05/03/2029	1,9981%	Não
77	04/04/2029	1,9479%	Não
78	04/05/2029	2,0005%	Não
79	04/06/2029	2,0892%	Não
80	04/07/2029	2,0800%	Não

81	06/08/2029	2,1072%	Não
82	04/09/2029	2,2382%	Não
83	04/10/2029	2,3055%	Não
84	05/11/2029	2,4100%	Não
85	04/12/2029	2,4849%	Não
86	04/01/2030	2,5307%	Não
87	04/02/2030	2,6146%	Não
88	06/03/2030	2,7371%	Não
89	04/04/2030	2,7982%	Não
90	06/05/2030	2,9325%	Não
91	04/06/2030	3,0065%	Não
92	04/07/2030	3,1214%	Não
93	05/08/2030	3,2111%	Não
94	04/09/2030	3,3434%	Não
95	04/10/2030	3,4859%	Não
96	04/11/2030	3,6734%	Não
97	04/12/2030	3,8403%	Não
98	06/01/2031	4,0217%	Não
99	04/02/2031	4,2196%	Não
100	04/03/2031	4,5369%	Não
101	04/04/2031	4,6078%	Não
102	05/05/2031	5,0391%	Não
103	04/06/2031	5,1981%	Não
104	04/07/2031	5,5591%	Não
105	04/08/2031	5,9277%	Não
106	04/09/2031	6,2783%	Não
107	06/10/2031	6,7893%	Não
108	04/11/2031	7,3738%	Não
109	04/12/2031	7,9831%	Não
110	05/01/2032	8,8100%	Não
111	04/02/2032	9,6548%	Não
112	04/03/2032	10,8699%	Não
113	05/04/2032	12,1963%	Não
114	04/05/2032	14,0214%	Não
115	04/06/2032	16,3432%	Não
116	05/07/2032	19,7213%	Não
117	04/08/2032	24,7049%	Não
118	06/09/2032	33,0335%	Não
119	04/10/2032	49,8922%	Não
120	04/11/2032	100,0000%	Não

Cronograma de Pagamentos CRI Segunda Serie			
Nº	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros

1	04/01/2023	0,0000%	Não
2	06/02/2023	0,0000%	Não
3	06/03/2023	0,0000%	Não
4	04/04/2023	0,0000%	Não
5	04/05/2023	0,0000%	Não
6	05/06/2023	0,0000%	Não
7	04/07/2023	0,0000%	Não
8	04/08/2023	0,0000%	Não
9	04/09/2023	0,0000%	Não
10	04/10/2023	0,0000%	Não
11	06/11/2023	0,0000%	Não
12	04/12/2023	0,0000%	Não
13	04/01/2024	0,6221%	Não
14	05/02/2024	0,5969%	Não
15	04/03/2024	0,7394%	Não
16	04/04/2024	0,6139%	Não
17	06/05/2024	0,6563%	Não
18	04/06/2024	0,6987%	Não
19	04/07/2024	0,6408%	Não
20	05/08/2024	0,6502%	Não
21	04/09/2024	0,6597%	Não
22	04/10/2024	0,6695%	Não
23	04/11/2024	0,7129%	Não
24	04/12/2024	0,7231%	Não
25	06/01/2025	0,7335%	Não
26	04/02/2025	0,7441%	Não
27	05/03/2025	0,8219%	Não
28	04/04/2025	0,7325%	Não
29	05/05/2025	0,8778%	Não
30	04/06/2025	0,7554%	Não
31	04/07/2025	0,8008%	Não
32	04/08/2025	0,8129%	Não
33	04/09/2025	0,7582%	Não
34	06/10/2025	0,8045%	Não
35	04/11/2025	0,8510%	Não
36	04/12/2025	0,8308%	Não
37	05/01/2026	0,9115%	Não
38	04/02/2026	0,8585%	Não
39	04/03/2026	1,0068%	Não
40	06/04/2026	0,8875%	Não
41	04/05/2026	1,0366%	Não
42	05/06/2026	0,8845%	Não
43	06/07/2026	0,9675%	Não

44	04/08/2026	0,9838%	Não
45	04/09/2026	0,9335%	Não
46	05/10/2026	1,0512%	Não
47	04/11/2026	1,0689%	Não
48	04/12/2026	1,0201%	Não
49	04/01/2027	1,1393%	Não
50	04/02/2027	1,0244%	Não
51	04/03/2027	1,2118%	Não
52	05/04/2027	1,1317%	Não
53	04/05/2027	1,1862%	Não
54	04/06/2027	1,1407%	Não
55	05/07/2027	1,1966%	Não
56	04/08/2027	1,1860%	Não
57	06/09/2027	1,1762%	Não
58	04/10/2027	1,3348%	Não
59	04/11/2027	1,2930%	Não
60	06/12/2027	1,3192%	Não
61	04/01/2028	1,3462%	Não
62	04/02/2028	1,3071%	Não
63	06/03/2028	1,4700%	Não
64	04/04/2028	1,4330%	Não
65	04/05/2028	1,5310%	Não
66	05/06/2028	1,4627%	Não
67	04/07/2028	1,5631%	Não
68	04/08/2028	1,4972%	Não
69	04/09/2028	1,6002%	Não
70	04/10/2028	1,6377%	Não
71	06/11/2028	1,6766%	Não
72	04/12/2028	1,7842%	Não
73	04/01/2029	1,7594%	Não
74	05/02/2029	1,7700%	Não
75	05/03/2029	1,9500%	Não
76	04/04/2029	1,8976%	Não
77	04/05/2029	1,9479%	Não
78	04/06/2029	2,0340%	Não
79	04/07/2029	2,0221%	Não
80	06/08/2029	2,0465%	Não
81	04/09/2029	2,1743%	Não
82	04/10/2029	2,2382%	Não
83	05/11/2029	2,3390%	Não
84	04/12/2029	2,4100%	Não
85	04/01/2030	2,4514%	Não
86	04/02/2030	2,5307%	Não

87	06/03/2030	2,6481%	Não
88	04/04/2030	2,7036%	Não
89	06/05/2030	2,8317%	Não
90	04/06/2030	2,8990%	Não
91	04/07/2030	3,0065%	Não
92	05/08/2030	3,0879%	Não
93	04/09/2030	3,2111%	Não
94	04/10/2030	3,3434%	Não
95	04/11/2030	3,5195%	Não
96	04/12/2030	3,6734%	Não
97	06/01/2031	3,8403%	Não
98	04/02/2031	4,0217%	Não
99	04/03/2031	4,3201%	Não
100	04/04/2031	4,3693%	Não
101	05/05/2031	4,7754%	Não
102	04/06/2031	4,9051%	Não
103	04/07/2031	5,2316%	Não
104	04/08/2031	5,5591%	Não
105	04/09/2031	5,8606%	Não
106	06/10/2031	6,3118%	Não
107	04/11/2031	6,8228%	Não
108	04/12/2031	7,3403%	Não
109	05/01/2032	8,0502%	Não
110	04/02/2032	8,7429%	Não
111	04/03/2032	9,7554%	Não
112	05/04/2032	10,8029%	Não
113	04/05/2032	12,2298%	Não
114	04/06/2032	13,9543%	Não
115	05/07/2032	16,3767%	Não
116	04/08/2032	19,6878%	Não
117	06/09/2032	24,6714%	Não
118	04/10/2032	33,1676%	Não
119	04/11/2032	49,8252%	Não
120	06/12/2032	100,0000%	Não

ANEXO III – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 04 de novembro de 2022			
SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: Virgo Companhia de Securitização							
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, nº 1123, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	21º andar, conjunto 215	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04533-004
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP							
CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.995, conjunto 501, Floresta, CEP 90560-022, cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul							
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários S.A.							
CNPJ/ME: 37.444.425/0001-08							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cj. 112 (parte), Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04538-132							
4. TÍTULO							
Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária a ser Convolada na Espécie Com Garantia Real, para Colocação Privada IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários S.A.							
5. VALOR NOMINAL DA CCI: R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) em 04 de novembro de 2022 (" <u>Data de Emissão da CCI</u> "), correspondente a 100% (cem por cento) do valor da 1ª série da 1ª emissão das Debêntures.							
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL							
Os Imóveis objetos das matrículas n.ºs 42.806, 85.032, 90.473, todas do 13º Oficial de Registro							

Registro de Imóveis de São Paulo – SP, situadas na Rua Haddock Lobo e Rua Antonio Carlos, que atualmente compõe do imóvel objeto da matrícula nº 108.010 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
7.1. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 13.500.000,00 (treze milhões quinhentos mil reais) na Data de Emissão
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IPCA/IBGE
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	8,7500% (oito inteiros e sete mil quinhentos décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (“Remuneração”).
7.4. PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO	O pagamento da Remuneração pela Devedora será feito periodicamente conforme Cláusula 4.4.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo o primeiro pagamento devido em 01 de dezembro de 2022 e o último pagamento devido na Data de Vencimento.
7.5. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	As Debêntures terão prazo de vigência de 3.650 (três mil, seiscentos e cinquenta) dias corridos contados da Data de Emissão. A data de vencimento das Debêntures será em 01 de novembro de 2032, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures.

	(“ <u>Data de Vencimento</u> ”).
7.6. AMORTIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO	O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado, conforme os percentuais previstos na tabela do Anexo II a este Termo e de acordo com as fórmulas dispostas na Cláusula 4.8.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, ocorrendo o primeiro pagamento em 30 de novembro de 2023.
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
7.8. LOCAL E HORÁRIO DE PAGAMENTO	Os pagamentos a que fizerem jus às Debêntures serão efetuados pela Devedora por meio de depósito na Conta Centralizadora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures
8. GARANTIAS	
A CCI é emitida sem garantia real, a ser convolada na espécie com garantia real de Alienação Fiduciária de Imóvel.	

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 04 de novembro de 2022			
SÉRIE	Única	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: Virgo Companhia de Securitização							
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, nº 1123, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	21º andar, conjunto 215	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04533-004
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP							
CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.995, Conjunto 501, Floresta, CEP 90560-022, cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul							
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários S.A.							
CNPJ/ME: 37.444.425/0001-08							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cj. 112 (parte), Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04538-132.							
COMPLEMENTO	9º andar, Parte	CIDADE		UF	SP	CEP	04538-060
4. TÍTULO							
Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária a ser Convogada na Espécie Com Garantia Real, para Colocação Privada IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários S.A.							
5. VALOR NOMINAL DA CCI: R\$ 16.500.000,00 (dezesesseis milhões e quinhentos mil reais) em 04 de novembro de 2022 (" <u>Data de Emissão da CCI</u> "), correspondente a 100% (cem por cento) do valor da 2ª série da 1ª emissão das Debêntures.							
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL							

Os imóveis objetos das matrículas n.ºs 45.772, 105.799, 105.800, 105.801, 105.802 e 105.803, todas do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, situadas na Rua Haddock Lobo e Rua Antonio Carlos, que atualmente compõe do imóvel objeto da matrícula nº 108.010 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
7.1. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 16.500.000,00 (dezesesseis milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IPCA/IBGE
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	8,7500% (oito inteiros e sete mil e quinhentos décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (“ <u>Remuneração</u> ”).
7.4. PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO	O pagamento da Remuneração pela Devedora será feito periodicamente conforme Cláusula 4.4.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo o primeiro pagamento devido em 02 de janeiro de 2023 e o último pagamento devido na Data de Vencimento.
7.5. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	As Debêntures terão prazo de vigência de 3.681 (três mil, seiscentos e oitenta e um) dias corridos contados da Data de Emissão. A data de vencimento das Debêntures será em 02 de dezembro de 2032, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado das Debêntures (“ <u>Data de</u> ”).

	<u>Vencimento</u> ”).
7.6. AMORTIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO	O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado, conforme os percentuais previstos na tabela do Anexo II a este Termo e de acordo com as fórmulas dispostas na Cláusula 4.8.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, ocorrendo o primeiro pagamento em 02 de janeiro de 2024.
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
7.8. LOCAL E HORÁRIO DE PAGAMENTO	Os pagamentos a que fizerem jus às Debêntures serão efetuados pela Devedora por meio de depósito na Conta Centralizadora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures
8. GARANTIAS	
A CCI é emitida sem garantia real a ser convolada na espécie com garantia real de Alienação Fiduciária de Imóvel.	

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP, instituição financeira com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.995, Conjunto 501, Floresta, CEP 90560-022, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural a ser Convolada na Espécie com Garantia Real*” firmado, celebrado nesta data entre a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora”) e a Instituição Custodiante (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio do qual foi emitida pela Emissora 02 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário identificadas no anexo I da Escritura de Emissão de CCI, série única (“CCI”), declara que, nesta data, procedeu (i) nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931 de 2 de agosto de 2004, a custódia da Escritura de Emissão de CCI, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da referida lei, a custódia e registro da via assinada por meio digital do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 29ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, nesta data, sobre o qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo, [-] de [-] de 2022.

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP *Instituição Custodiante*

Por:

Cargo:

Por:

Cargo:

ANEXO V – 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 1052, sala 132
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: 29ª
Número da Série: 1ª e 2ª Séries
Emissor: Virgo Companhia de Securitização
Quantidade: 30.000 (trinta mil)
Forma: Nominativa escritural

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

São Paulo, [-] de [-] de 2022.

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

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VI – 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 TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 15	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 06/12/2023	

Taxa de Juros: CDI + 1,6% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações quanto a existência de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, e sua disponibilização, caso positivo; e - Verificação do Limite Mínimo de Cobertura, contendo a Planilha com o controle do pagamento dos aluguéis, referente aos meses de Outubro de 2020 a Fevereiro de 2021.
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das Debêntures, representadas por CCI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis de propriedade da Contagem I SPE Ltda., registrados sob as matrículas de nº 131.873 a 131.878 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais; (iii) Alienação Fiduciária de 99,991% do capital social da Contagem I SPE Ltda.; e (iv) Cessão Fiduciária dos Créditos oriundos (a) aluguéis aos quais a Garantidora têm direito, decorrentes dos contratos de locação listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária e no produto resultante do recebimento das quantias decorrentes dos direitos de crédito recebidos pela Contagem I SPE Ltda., depositado e mantido em conta corrente de titularidade desta, consistentes de aplicações financeiras, e (b) totalidade dos recursos da emissão das Debêntures, por prazo certo e determinado.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 16	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.000.000,00	Quantidade de ativos: 51000
Data de Vencimento: 06/12/2021	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos imobiliários oriundos das Debêntures; e (ii) Alienação Fiduciária de de 138.677 (cento e trinta e oito mil, seiscentas e setenta e sete) ações ordinárias da classe ?A?, nominativas, de emissão da PARQUE TORINO IMÓVEIS S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, nº 8.851, sala 11, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.332.460/0001-69 (?Parque Torino?) sem valor nominal, as quais representam a totalidade das ações ordinárias da classe A e 40,00% (quarenta por cento) do capital social total da Parque Torino, sem valor nominal, de titularidade da Devedora, objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 24	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 31.000.000,00	Quantidade de ativos: 31000
Data de Vencimento: 31/01/2022	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: Aval; Alienação Fiduciária; Cessão Fiduciária; Fundo de Reserva com volume mínimo inicial equivalente a R\$ 2.500,00 e Fundo de Despesa com volume mínimo inicial equivalente a R\$ 192.287,52.

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 115	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 195.000.000,00	Quantidade de ativos: 975

Data de Vencimento: 25/08/2032
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,3% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia dos extratos comprovando a recomposição do Fundo de Reserva de set e nov de 2020;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança

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

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização
Ativo: CRI

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

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 302	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 114.770.000,00	Quantidade de ativos: 114770
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

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

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 127	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.204.706,29	Quantidade de ativos: 15
Data de Vencimento: 03/11/2023	

Taxa de Juros: 8,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
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 CCI's; (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 CCI's fracionárias; (ii) Fiança e Coobrigação da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A., e da Fleche Participações Ltda; (iii) Cessão Fiduciária dos créditos correspondente a 8,3333% de 50% dos valores decorrentes das parcelas mensais dos Contratos de Compra e Venda; e (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal de 50% dos Imóveis objeto dos Contratos de Compra e Venda lastro.	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 132	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.554.408,28	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 05/07/2023	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 136	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.025.603,40	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 30/09/2023	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 03/20. Adicionalmente, está pendente: - registro na B3 de parte das CCIs lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório de Gestão referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020; e - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.</p> <p>Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos correspondentes a 41,6666% de 50% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda através dos quais foram comercializadas 34</p>	

unidades do Empreendimento Campos do Conde II, e a 49,166% de 59% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda através dos quais foram comercializadas 298 unidades do Empreendimento Residencial Fogaça, representados por 332 CCIs fracionárias; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis na proporção de 50% em relação aos imóveis do Empreendimento Campos do Conde II e 59% do Empreendimento Residencial Fogaça; (iii) Fiança e coobrigação das Cedentes Fleche Participações Ltda e Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.; (iv) Cessão fiduciária de créditos correspondentes a 8,3333% de 50% dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Campos do Conde II, e de 9,833% de 59% dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Residencial Fogaça.

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 146	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.526.419,35	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos decorrentes (a) das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária através das quais a AGV Campinas Empreendimentos Ltda. negociou os imóveis com os devedores, representados por 267 CCIs, e (b) do Contrato de Financiamento, através	

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

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 151	Emissão: 2

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.613.629,17	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 30/06/2026	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 03/20. Adicionalmente, estão pendentes: - registro na B3 de parte das CCIs lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório de Gestão referente aos meses de janeiro a abril de 2020; - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.</p>	
<p>Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre (a) 66% dos valores decorrentes de 323 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Jardim Residencial Campos do Conde II, (b) 60% dos valores decorrentes de 110 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Reserva Sapucaia - Santa Isabel II, (c) 57%, 50% e 62% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Imóveis, respectivamente, dos empreendimentos (c.i) Residencial Reserva Santa Rosa, (c.ii) Residencial San Diego - Bella Vitta Paysage e (c.iii) Residencial Pateo do Colégio - Portal Giadirno, que juntos totalizam 393 contratos, e (d) 100% dos valores decorrentes de 12 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Residencial Reserva Santa Rosa, todos representados por CCIs escriturais ("Créditos Imobiliários"); (ii) Alienação Fiduciária de 66% dos Imóveis Reserva Sapucaia prestada pela Scopel SPE-02, 60% dos Imóveis Reserva Sapucaia prestada pela Scopel Desenvolvimento, 57% dos Imóveis Reserva Santa Rosa, 50% dos Imóveis Residencial San Diego e 62% dos Imóveis Residencial Pateo do Colégio; (iii) Cessão Fiduciária de 13,04% dos Créditos Imobiliários; e (iv) Fiança e Coobrigação da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.</p>	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 256	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.300.044,40	Quantidade de ativos: 17
Data de Vencimento: 01/06/2026	
Taxa de Juros: 7,22% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.</p>	

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 307	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 18/05/2026	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de Setembro de 2020 a Fevereiro de 2021; e Destinação de Recursos: - Período 21.05.2019 a 31.12.2019/Empreendimentos Campinas - Pq. Prado e Mogi Mirim - Centro: Fomos informados pela São Carlos, que as obras foram concluídas nos empreendimentos em referência, por isso não foi possível o envio do Relatório de Medição de Obras. Portanto, solicitamos o envio de cópia dos relatório de medição de obras desde a data de emissão até a sua conclusão para que possamos verificar o avanço e a conclusão da obra durante o período acima; - Período 01.01.2020 a 30.06.2020/Empreendimento São José do Rio Preto - José Munia: Conforme informado na Declaração o valor destinado para o empreendimento foi para construção. Portanto, solicitamos o envio de cópia dos Relatórios de Medição de Obras emitidos nos períodos acima, devidamente assinados pelo responsável técnico, conclusão para que possamos verificar o avanço da obra; - Período 01.07.2020 a 31.12.2020: Solicitamos o envio da Declaração Semestral da destinação dos recursos, emitida pela Devedora, devidamente assinada pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além dos Relatórios de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao semestre acima, bem como cópia das notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 01/2020.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: Debênture	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.000.000,00	Quantidade de ativos: 32000
Data de Vencimento: 12/07/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: A Emissora não apresentou a Cópia autenticada da respectiva averbação no Livro de Registro de Ações ao Agente Fiduciário, conforme cláusulas 2.1 e 5.1 (xxii) do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

Garantias: Com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária da totalidade das (a) Ações da Emissora e (b) e da totalidade das Ações da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel Não Operacional objeto de matrícula nº 57.056; e (iii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada sobre os recebíveis oriundos da prestação de serviços de administração e gestão dos patrimônios separados vinculado às emissões de CRI e de CRA. Consubstanciado também por garantia fidejussória por intermédio de fiança prestada pelo Ivo Vel Kos, Gabriela Vel Kos, Beta Securitizadora S.A., Nova Securitização S.A. e Isec Participações LTDA.

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 15
Volume na Data de Emissão: R\$ 600.000.000,00	Quantidade de ativos: 600000
Data de Vencimento: 16/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.

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

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

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

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

Garantias: (i) Aval.

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

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.600.000.000,00	Quantidade de ativos: 400000
Data de Vencimento: 15/04/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5708% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

ANEXO VIII – TRIBUTAÇÃO

Tratamento fiscal

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

Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes 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: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate. 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 Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% 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%. Desde 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. Com relação aos investimentos em CRI, inclusive por meio de fundos de investimento, de titularidade de instituições financeiras, 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 serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, os bancos de qualquer espécie serão tributados à alíquota de 25% até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% a partir de 1º de janeiro de 2022, e as pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo serão tributadas à alíquota de 20% até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, de acordo com a Lei 14.183, publicada em 15 de julho de 2021. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda. Ademais, no caso das instituições financeiras, 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 n.º 11.033/04. De acordo com a

posição da Receita Federal, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil 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 n.º 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 n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes, desde que não tenham residência ou domicílio em país com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº 9.430/96, e contanto que os recursos adentrem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em regra há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%. Tanto pelo regime geral quanto pelo regime especial, há isenção de IRRF sobre a remuneração produzida por CRI para pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº 9.430/96.

Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”)

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, 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 com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos") As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 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.

ANEXO IX – FATORES DE RISCO

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

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

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

Para os efeitos desta Seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou do Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

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

RISCOS RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

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

A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

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

Emissora e respectivos resultados operacionais.

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

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão vivenciando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes da operação Lava-Jato e seus impactos sobre a economia brasileira e o ambiente político.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Emissora.

A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como os CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado da Emissora.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

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

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Na última reunião do COPOM, realizada em 16 de março de 2022, a taxa Selic sofreu o nono aumento consecutivo, atingindo o valor de 11,75%, bem como foi indicado um possível novo aumento para a próxima reunião a ser realizada em 04 de maio de 2022. Uma política monetária restritiva e de controle inflacionário que implique no aumento da taxa de juros, combinado com um cenário macroeconômico negativo pode ocasionar aumento nas taxas de juros reais de longo prazo e pode causar um crowdingout na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de “risk-free” de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode

desestimular os investidores a alocarem parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI, o que pode ocasionar uma diminuição significativa na liquidez dos CRI no mercado secundário.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a redução do montante dos Direitos Creditórios, diminuindo a capacidade de pagamento da Devedora.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

RISCOS RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

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

RISCOS RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis, poderá afetar a rentabilidade dos CRI.

RISCOS RELATIVOS À EMISSORA

Manutenção de Registro de Companhia Aberta

A Emissora possui registro de companhia aberta junto à CVM desde 02 de julho de 2007, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de CRI em 02 de janeiro de 2013. A sua atuação como Securitizadora de emissões 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 suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

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 externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

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.

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação, à Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária

que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora.

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

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Agente Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Riscos relacionados a seus fornecedores

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para execução de diversas atividades tendo com a finalidade de atender o seu objeto social, tais como: assessores jurídicos, agentes fiduciários, empresas prestadoras de serviços de auditoria e cobrança de créditos pulverizados, agências classificadoras de risco, banco liquidante para distribuir os Certificados de Recebíveis Imobiliários, entre outro se poderá ficar dependente de determinados fornecedores específicos, o que pode afetar os seus resultados. Riscos relacionados a seus clientes A Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores o que pode reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários reduzindo assim as emissões e como consequência as receitas da Emissora.

Risco relacionado ao pagamento das despesas do Patrimônio Separado

Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, caso, a qualquer momento, não tenham Créditos Imobiliários e/ou recursos do Fundo de Despesas depositados na Conta Centralizadora em montante suficiente para adimplir com todas as despesas do Patrimônio Separado, este poderá esgotar-se e, neste caso, será necessário que os Titulares dos CRI aportem recursos no Patrimônio Separado para adimplir com as despesas, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento de amortização e remuneração dos CRI, afetando, assim, adversamente os interesses dos Titulares de CRI. Ademais, caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora

estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, além de a Emissora poder vir a renunciar a prestação de serviços de administração do Patrimônio Separado.

RISCOS RELACIONADOS AOS SETORES DA ECONOMIA NOS QUAIS A EMISSORA ATUE

Medidas tomadas pelo Governo Federal para mitigar a inflação podem aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro

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

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Locatários não sejam capazes de acompanhar estes efeitos de inflação. Com o repagamento dos Investidores está baseado no pagamento pelos Locatários, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores. Flutuações das taxas de câmbio podem resultar em incertezas na economia brasileira e no mercado brasileiro de capitais.

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de

diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

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

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por Emissoras brasileiras.

Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de Emissoras abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio.

Efeitos relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores. A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que criou os Certificados de Recebíveis Imobiliários foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, podem proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores. Toda arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Efeitos da Concorrência no Mercado de Securitização

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

Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Emissora atua

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

RISCOS RELACIONADOS A QUESTÕES SOCIOAMBIENTAIS

Sanções por descumprimento de legislação ambiental e/ou trabalhista.

A não observância da legislação ambiental e/ou trabalhista por devedores cujos títulos lastreiam Certificados de Recebíveis Imobiliários podem levar à inadimplência destes, tendo em vista as diversas sanções que podem ser determinadas, como pagamento de multa ou mesmo uma sanção criminal, bem como ocasionar a revogação da sua licença ou suspensão de determinadas atividades. Além disso, o não cumprimento das leis e regulamentos ambientais poderia restringir a capacidade desses devedores na obtenção de financiamentos junto às instituições financeiras

RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida

autarquia federal.

Riscos relacionados à ausência de auditoria às demonstrações financeiras da Devedora

A Devedora é uma sociedade anônima de capital fechado e não audita seus balanços e balancetes por auditor independente, sendo elas apenas elaboradas por sua administração. Desta forma, não é possível afirmar se os balanços e balancetes da Devedora refletem a sua efetiva situação patrimonial e demonstram sua capacidade de adimplir com as obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e relacionadas aos CRI.

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 pela CCI, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários. A CCI foi vinculada aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora ou o valor e à exequibilidade da Garantia Real, como aqueles descritos nestes fatores de risco, poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de Investidores

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria

simples dos CRI presentes nas Assembleias Gerais, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

Baixa liquidez no mercado secundário

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

Ademais, a presente emissão somente poderá ser negociada entre Investidores Profissionais, o que diminui ainda mais a liquidez dos CRI.

Estrutura

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Guarda Física dos Documentos Comprobatórios

A perda e/ou extravio de quaisquer Documentos da Operação que sejam necessários para a cobrança dos Créditos Imobiliários ou para execução das garantias poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Risco da Suficiência da Garantia

Não há como garantir que no caso de execução da garantia a Emissora terá recursos suficientes para adimplemento das Titulares de CRI. Não há como garantir que em eventual execução a garantia será suficiente para arcar com os valores devidos, bem como que as informações patrimoniais disponibilizadas pela Devedora podem não contemplar os eventuais ônus e/ou dívidas da mesma.

Por fim, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora iniciará o processo de excussão das garantias, e não é possível afirmar se tais garantias serão executadas de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição das referidas garantias.

Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

Ao longo do pagamento da dívida poderão ocorrer eventos relacionados ao Imóvel, tais como a edição de novas leis, portarias ou regulamentos, que acarretem a limitação de utilização do uso do Imóvel, alteração das regras de zoneamento ou, ainda, que a área onde se localizam o Imóvel seja declarada de utilidade pública, seja objeto de tombamento ou mesmo desapropriada, parcial ou total, sendo que todos estes eventos poderão afetar adversamente os Créditos Imobiliários, como também a garantia e, assim, poderão vir a prejudicar a capacidade de pagamento da Devedora.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

Credores privilegiados

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

Por força da norma acima citada, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado,

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

Risco do Futuro Empreendimento no Imóvel

O Devedor pretende desenvolver no Imóvel um empreendimento imobiliário, por incorporação imobiliária, nos termos da Lei 4.591/65, de modo que para tanto, ainda são necessárias várias etapas, tais como, a aprovação do projeto, a captação de recursos para construção da obra, o sucesso nas vendas das unidades, dentre outros. A impossibilidade ou demora em algum destes processos pode afetar a capacidade de pagamento do Devedor.

Risco de ausência de seguro do Imóvel

O Imóvel não possui seguro patrimonial contratado na data deste Termo. Desta forma, no caso de eventual sinistro envolvendo o referido Imóvel, o proprietário poderá não dispor de recursos em montante necessário para reposição de danos causados e a reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro, o que poderá impactar na garantia referente à Alienação Fiduciária de Imóvel.

Risco do Escopo Restrito da Auditoria Jurídica

A auditoria legal conduzida pelo escritório especializado foi realizada com escopo limitado, envolvendo, exclusivamente (i) com relação ao Imóvel, a análise de relatório de auditoria elaborado pelo Bicalho Advogados, conforme última atualização entre

abril e outubro de 2021, com a finalidade de viabilizar a aquisição do Imóvel e as matrículas atualizadas dos Imóveis e (ii) análise de aspectos relacionados à Devedora. Dessa forma, a auditoria jurídica realizada não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Emissão, devendo os potenciais Investidores realizarem a sua própria investigação quanto aos pontos não abrangidos na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

Risco de Concentração da Devedora

O risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Devedora dos Créditos Imobiliários. Sendo assim, o descumprimento pela Devedora, onde couber, das obrigações de pagar, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures, poderá implicar descumprimento de parcela material, ou da totalidade, de pagamento dos CRI.

Risco de a Devedora Não Honrar suas Obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderão comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos do Crédito Imobiliário.

Riscos relativos à descontinuidade de pagamento dos CRI

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem exclusivamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos de tais obrigações podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado para remuneração dos CRI.

Após o recebimento dos referidos recursos, da utilização da totalidade do Fundo de

Despesas e do Fundo de Liquidez e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários, bem como para a excussão das eventuais garantias outorgadas nos Contratos de Financiamento, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Risco do Pagamento das Despesas da Emissão e da Oferta

A Devedora é responsável pelo pagamento de diversas Despesas. Assim, no caso de inadimplemento pela Devedora do pagamento das Despesas, sem que a Devedora os honre as Despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado e contarão com prioridade de pagamento em relação aos CRI.

Risco de Vencimento Antecipado, Amortização Extraordinária Facultativa e Risco de Resgate Antecipado Facultativo Total

A Escritura de Emissão de Debêntures está sujeita às Hipóteses de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo Total, e/ou Amortização Extraordinária Facultativa o que ensejará, por consequência, o a antecipação do retorno do investimento realizado. Nesta hipótese o Titular do CRI poderá sofrer perdas financeiras tanto em relação a tributação quanto no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como, poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida para remuneração dos CRI.

Caso ocorra alguma das Hipóteses de Vencimento Antecipado, a Devedora pode não ter recursos suficientes em caixa para realizar o pagamento integral da dívida representada pelas Debêntures, o que poderá impactar na expectativa de resultado de investimento pelos Investidores.

Riscos Relativos à Pandemia do Coronavírus no Âmbito Econômico

Com o surgimento da pandemia do coronavírus, o COVID-19, conforme decretada pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, se observa a ampliação de medidas restritivas, relacionadas principalmente ao distanciamento social, impostas pelos governos locais e internacionais, com o objetivo de evitar a contaminação em massa.

Os impactos potenciais, incluindo uma recessão econômica global, regional ou são incertos e difíceis de prever. No entanto, os impactos negativos observados até o momento contribuíram para uma volatilidade e declínios nos mercados globais, resultando em incerteza significativa em relação aos impactos na economia global, a curto e longo prazo.

Risco relativo às partes envolvidas na Operação

A presente Oferta foi objeto de um processo de auditoria relevante, realizado por consultor (es) legal (is) independente (s) e acompanhado pela equipe interna de *Compliance* (Controles Internos) da Companhia. Tal análise, no entanto, se restringe no tempo e no espaço, às informações relevantes e aos fatos revelados pelas partes à época da estruturação da operação, bem como aos aspectos que podem vir a causar impacto direto na operação. No entanto, em consonância com a legislação vigente de política de combate a corrupção (Lei nº 9613, de 1998) e as boas práticas do mercado de capitais brasileiro, as quais a Emissora está alinhada e sob constante supervisão pela equipe interna de *Compliance*, órgãos reguladores (CVM), e órgãos atores reguladores (B3, ANBIMA, ABSIA), eventuais fatos ou informações posteriores, que a Emissora venha a tomar conhecimento, por meio de publicações na imprensa escrita e digital ou qualquer outro meio oficial, em especial aquelas decorrentes de operações de controle e combate à corrupção, que estão sendo desenvolvidos atualmente no país ou de alterações no ambiente macroeconômico em decorrência da instabilidade política vivenciada atualmente, que, respectivamente, impliquem diretamente no regular andamento da operação em razão de questionamentos quanto a idoneidade de qualquer uma das partes envolvidas ou mesmo de sua estrutura, serão imediatamente levadas a conhecimento dos investidores, por meio de deliberação em assembleia geral ordinária ou extraordinária do título, conforme o caso, de modo que

são os investidores, e não a Emissora, que toma a eventual decisão pelo vencimento antecipado.

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento dos CRI, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários realizados no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado sua subscrição, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 ou em caso de não cumprimento da integralidade das Condições Precedentes das Debêntures.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/CAB0-A846-7142-0B9E> ou vá até o site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: CAB0-A846-7142-0B9E



Hash do Documento

C4467CB82DC7815CCE015A20980B2BCA4A38AE050481B8916046CFC93C549AE9

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 27/10/2022 é(são) :

- ☒ Luisa Herkenhoff Mis (Signatário) - 122.277.507-74 em
27/10/2022 18:58 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Pedro Paulo Oliveira de Moraes (Signatário) - 222.043.388-93 em
27/10/2022 18:19 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Bianca Galdino Batistela (Signatário) - 090.766.477-63 em
27/10/2022 18:14 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Nilson Raposo Leite (Signatário) - 011.155.984-73 em 27/10/2022
18:13 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Sophia Cesar de Almeida Ribeiro - 071.626.656-32 em
27/10/2022 18:13 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio (Testemunha) -
419.395.988-00 em 27/10/2022 17:37 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

