

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA SÉRIE ÚNICA DA 7ª EMISSÃO DA**

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
como Emissora



celebrado com

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

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários cedidos pela

TERRA AZUL ORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA LTDA.

Datado de
11 de julho de 2022

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 7ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento particular:

como companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme abaixo definido):

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

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

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

Celebram o presente “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da Série Única da 7ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*”, para formalizar a securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários representado pelas CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com o artigo 19º da MP nº 1.103/22, da Instrução CVM 476, da Resolução CVM 60 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. Definições, Prazos e Autorização

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

“**Agente Fiduciário**”

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

“**Aguazul**”

AGUAZUL PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de Guarulhos, estado de São Paulo, na Rua Afonso Cunha, nº 1.230, bairro Jardim Cumbica, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.205.349/0001-86.

<u>“Alienação Fiduciária de Imóveis”</u>	Significam as alienações fiduciárias dos Imóveis, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
<u>“Assembleia Especial de Investidores”</u>	Significa a assembleia especial de titulares de CRI, realizada na forma prevista na cláusula 14 deste Termo de Securitização.
<u>“Auditor Independente do Patrimônio Separado”</u>	Significa a BDO RCS Auditores Independentes , uma empresa brasileira de sociedade simples, é membro da BDO International Limited, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ nº 54.276.936/0001-79, ou outro auditor independente que venha a substituí-lo na forma prevista no Termo de Securitização, responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na regulamentação da CVM, ou outra empresa que venha a substituí-la na forma prevista neste Termo de Securitização.
<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, ou outra instituição financeira que venha substituí-lo nessa função, contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI.
<u>“Boletim de Subscrição”</u>	Significa os boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores Profissionais formalizarão sua subscrição dos CRI.
<u>“B3”</u>	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de depósito, registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.

“ <u>CCI</u> ”	Significam as cédulas de crédito imobiliário fracionárias, emitidas pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei 10.931/04, representativa da totalidade dos direitos creditórios imobiliários relativos aos aluguéis oriundos dos Contratos de Locação.
“ <u>Cedente</u> ”	Significa a TERRA AZUL ORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de Guarulhos, estado de São Paulo, na Rua Afonso Cunha, nº 1.156, bairro Jardim Cumbica, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.376.054/0001-44.
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”:	Significa a cessão fiduciária da Conta Vinculada, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, formalizada por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.
“ <u>CETIP21</u> ”	Significa CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, o ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“ <u>CNPJ/ME</u> ”	Significa o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“ <u>Código Civil</u> ”	Significa a Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”	Significa Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“ <u>COFINS</u> ”	Significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“ <u>Comunicado de Encerramento</u> ”	Significa o comunicado de encerramento da Oferta, divulgado na forma do artigo 8º da Instrução CVM 476.
“ <u>Comunicado de Início</u> ”	Significa o comunicado de início da Oferta, divulgado na forma dos artigos 7-A da Instrução CVM 476.
“ <u>Condutas Indevidas</u> ”	Significa a (i) utilização de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) realização de qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, agentes públicos, partidos políticos,

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

<u>“Conta do Patrimônio Separado”</u>	Significa a conta corrente de nº 39879-5, na agência nº 3100 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado.
<u>“Conta Vinculada”</u>	Significa a conta corrente de nº 1128-9, na agência nº 0001 do banco “Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.” (310), de titularidade da Cedente, cedida fiduciariamente à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito do Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”:</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Cedente, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, nesta data, referente a alienação fiduciária dos Imóveis em favor da Emissora;
<u>“Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários”:</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Direitos Creditórios Imobiliários e Outras Avenças</i> ”, celebrado, nesta data, entre a Cedente, na qualidade de cedente, os Fiadores, na qualidade de fiadores e a Emissora, na qualidade de cessionária;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada”:</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Cedente, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, nesta data, referente a cessão fiduciária da Conta Vinculada em favor da Emissora;
<u>“Contrato de Distribuição”:</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da Série Única da 7ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização</i> ”, celebrado nesta data entre a Emissora, a Cedente e o Coordenador Líder.

- “Contrato de Locação A”: Significa o “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial*”, celebrado entre a Cedente, na qualidade de locadora, o Supermercado Baratão de Alimentos Ltda., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 03.920.751/0005-48, na qualidade de locatária, e o Fiador da Locação, na qualidade de fiador, em 5 de dezembro de 2021 referente a locação do imóvel objeto da matrícula nº 144.458 perante o 12º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP (“Imóvel A”);
- “Contrato de Locação B”: Significa o “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial*”, celebrado entre a Cedente, na qualidade de locadora, o Mixter Atacado e Varejo de Gêneros Alimentícios Ltda., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 07.705.530/0001-84, na qualidade de locatária, e o Fiador da Locação, na qualidade de fiador, em 5 de dezembro de 2021 referente a locação do imóvel objeto das matrículas nºs 68.728 e 68.729 perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, SP (“Imóvel B”);
- “Contrato de Locação C”: Significa o “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial*”, celebrado entre a Cedente, na qualidade de locadora, o Mercantil Vista Verde Ltda., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 04.744.102/0001-72, na qualidade de locatária, e o Fiador da Locação, na qualidade de fiador, em 5 de dezembro de 2021 referente a locação do imóvel objeto da matrícula nº 134.637 perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos, SP (“Imóvel C”);
- “Contrato de Locação D”: Significa o “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial*”, celebrado entre a Cedente, na qualidade de locadora, a ON Brasil Comércio de Alimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.304.207/0001-03, na qualidade de locatária, e o Fiador da Locação, na qualidade de fiador, em 5 de dezembro de 2021 referente a locação do imóvel objeto da matrícula nº 2.001 perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Suzano, SP (“Imóvel D”);
- “Contrato de Locação E”: Significa o “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial*”, celebrado entre a Cedente, na qualidade de locadora, a Milbrasil Comércio de Alimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.961.551/0001-75, na qualidade de locatária, e o Fiador da Locação, na qualidade de fiador, em 5 de dezembro de 2021 referente a locação do imóvel objeto da

matrícula nº 4.056 perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André, SP (“Imóvel E”);

“ <u>Contrato de Locação F</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial</i> ”, celebrado entre a Cedente, na qualidade de locadora, a ON Brasil Comércio de Alimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.304.207/0003-75, na qualidade de locatária, e o Fiador da Locação, na qualidade de fiador, em 5 de dezembro de 2021 referente a locação do imóvel objeto da matrícula nº 46.465 perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Poá, SP (“ <u>Imóvel F</u> ”);
“ <u>Contratos de Locação</u> ”:	Significa em conjunto o Contrato de Locação A, o Contrato de Locação B, o Contrato de Locação C, o Contrato de Locação D, o Contrato de Locação E e o Contrato de Locação F;
“ <u>Controle</u> ”	Significa a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
“ <u>Coordenador Líder</u> ”	Significa o BANCO ITAÚ BBA S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30.
“ <u>CPF/ME</u> ”	Significa o Cadastro de pessoas Físicas do Ministério da Economia.
“ <u>Créditos do Patrimônio Separado</u> ”	Significam: (i) os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI; (ii) Investimentos Permitidos; (iii) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (iv) os valores que venham a ser depositados na Conta Vinculada; (v) os valores referentes à integralização dos CRI, enquanto não liberados à Cedente; e (vi) os bens e/ou direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e/ou direitos indicados nos itens (i) a (v) acima, conforme aplicável.
“ <u>Direitos Creditórios Imobiliários</u> ”	Significa a totalidade dos direitos creditórios imobiliários oriundos dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstas nos Contratos de Locação, representados pelas CCI;

“ <u>CRI</u> ”	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da Série Única da 7ª de emissão da Emissora, regulados pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos do Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários e representados integralmente pelas CCI, nos termos dos artigos 19º a 23º da MP nº 1.103/22.
“ <u>CRI em Circulação</u> ”	Significam todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, observada a definição adotada exclusivamente para fins de verificação de quórum de Assembleias Especiais de Investidores, a qual abrangerá todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que a Emissora, a Cedente e os Devedores ou os prestadores de serviços da Emissão eventualmente sejam titulares ou possuam em tesouraria, ou que sejam de titularidade direta ou indireta de empresas ligadas à Emissora, à Cedente, aos Devedores, ou aos prestadores de serviços da Emissão, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, à Cedente, aos Devedores, ou aos prestadores de serviços da Emissão, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, ou a qualquer outra pessoa que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado.
“ <u>CSLL</u> ”	Significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“ <u>Custodiante</u> ”	Significa VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.
“ <u>CVM</u> ”	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Emissão</u> ”	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de julho de 2022.
“ <u>Data(s) de Integralização</u> ”	Significam as datas em que ocorrerão cada uma das integralizações dos CRI, à vista, em moeda corrente nacional, pelos investidores.

<u>“Data de Pagamento”</u>	Significa cada uma das datas de pagamento da Remuneração e Amortização aos Titulares de CRI, conforme cronograma constante no Anexo VI a este Termo de Securitização.
<u>“Data de Referência”</u> :	Cada uma das datas dispostas no Anexo VI ao presente Termo;
<u>“Data de Vencimento”</u>	Significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, 10 de julho de 2034, ressalvadas as hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI previstas neste Termo de Securitização.
<u>“Decreto 6.306”</u>	Significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
<u>“Decreto 8.420”</u>	Significa o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015.
<u>“Despesas”</u>	Significam os valores referentes a todas e quaisquer despesas, encargos, custas e emolumentos decorrentes da estruturação, viabilização da emissão e distribuição de CRI, conforme descrição constante da cláusula 16.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Despesas Extraordinárias”</u>	Significam quaisquer despesas não mencionadas na cláusula 16.2, relacionadas à Oferta, inclusive as seguintes despesas necessárias ao exercício pleno de sua função, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos referentes à Oferta, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou <i>motoboy</i>), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, <i>conference call</i> ; e (iv) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias Especiais de Investidores.
<u>“Despesas Flat”</u>	São as despesas <i>flat</i> da Oferta descritas na tabela constante do Anexo II do Contrato de Cessão de Direitos Creditórios

Imobiliários.

“ <u>Devedores</u> ”	Significam, em conjunto os devedores dos Contratos de Locação.
“ <u>Dia Útil</u> ”	Significa qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos, feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil.
“ <u>Distribuição Parcial</u> ”	Significa a hipótese em que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja a subscrição e integralização de CRI equivalentes ao Montante Mínimo da Oferta, respeitado o previsto no presente Termo de Securitização.
“ <u>Documentos Comprobatórios</u> ”	Significa a (i) uma cópia de cada um dos Contratos de Locação; (ii) uma via original do Termo de Securitização; (iii) uma via original das CCI; e (iv) eventuais aditamentos, devidamente registrados, dos documentos (i), (ii) e (iii) acima.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	Significa, quando em conjunto, (i) os Contratos de Locação, (ii) o Contrato de Cessão, (iii) a Escritura de Emissão de CCI, (iv) este Termo de Securitização, (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (vii) o “ <i>Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Custódia de Recursos Financeiros</i> ”, celebrado nesta data entre a Cedente, a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“ <u>Vórtx</u> ” e “ <u>Contrato de Conta Vinculada</u> ”); (viii) o “ <i>Termo de Adesão e Condições Operacionais do Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Custódia de Recursos Financeiros</i> ”, celebrado nesta data pela Cedente e pela Securitizadora; (ix) os boletins de subscrição dos CRI; e (x) os contratos celebrados com os prestadores de serviços contratados para a Oferta dos CRI, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Oferta dos CRI que venham a ser celebrados.
“ <u>Efeito Adverso Relevante</u> ”	Significa eventos ou situações que comprovadamente afetem, de modo relevante e adverso, (i) a condição financeira, nas operações, nos negócios, na reputação, nos bens ou nos ativos dos Devedores e ou da Cedente e/ou dos Fiadores; (ii) nas perspectivas dos Devedores e ou da Cedente e ou dos Fiadores;

(iii) a habilidade de a Cedente, dos Devedores e/ou dos Fiadores de cumprirem as suas obrigações relevantes constantes no Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários e nos demais Documentos da Operação; e (iv) a legalidade, validade e/ou exequibilidade de qualquer dos Documentos da Operação, assim como nos direitos da Emissora constantes em tais documentos.

“Emissão”

Significa a 7ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, da série única, objeto do presente Termo de Securitização.

“Emissora”
“Securitizadora”

ou Significa a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08.

“Encargos Moratórios”

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

“Escritura de Emissão de CCI”

Significa o *“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”*, celebrado nesta data entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos da Lei nº 10.931.

“Escriturador”

Significa 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.

<u>"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"</u>	Significa os eventos que poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI e a consequente liquidação do Patrimônio Separado em favor dos Titulares de CRI, conforme previstos na cláusula 15 deste Termo de Securitização.
<u>"Eventos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários"</u>	Significam os Eventos de Recompra Compulsória Automática e os Eventos de Recompra Compulsória Não Automática, quando em conjunto;
<u>"Eventos de Recompra Compulsória Automática dos Direitos Creditórios Imobiliários"</u>	Significam os eventos de recompra compulsória automática dos Direitos Creditórios Imobiliários, definidos na cláusula 8.1.1 abaixo;
<u>"Eventos de Recompra Compulsória Não Automática dos Créditos Imobiliários"</u>	Significam os eventos de recompra compulsória não automática dos Créditos Imobiliários, definidos na cláusula 8.1.1 abaixo;
<u>"Fiadores"</u> :	Significam em conjunto a KNG, a TRITT, a SBR, a AGUAZUL, os Srs. Kaoru Nagumo e Thiago Nagumo.
<u>"Fiador da Locação"</u> :	Significa o Sr. Kaoru Nagumo.
<u>"Fiança da Locação"</u> :	Significa a fiança prestada pelo Kaoru Nagumo em favor dos Devedores em garantia ao fiel e integral cumprimento de todas as cláusulas e condições estabelecidas nos respectivos Contratos de Locação.
<u>"Fundo de Despesas"</u> :	Significa o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), retido na Conta do Patrimônio Separado para o pagamento das Despesas e das Despesas Extraordinárias, se for o caso.
<u>"Fundo de Reserva"</u> :	Significa o valor correspondente a 1 (uma) parcela de amortização e pagamento da remuneração dos CRI (" <u>Valor do Fundo de Reserva</u> "), retido na Conta do Patrimônio Separado, que será utilizado para fazer frente à amortização e ao pagamento da remuneração dos CRI aos titulares dos CRI, caso necessário, como forma de garantir fluxo de pagamento dos CRI em eventos de inadimplência dos Devedores.
<u>"IGP-M"</u>	Significa o Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.

<u>“Imóvel 106.503”</u> :	Imóvel objeto da matrícula nº 106.503 perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP, de propriedade da Cedente;
<u>“Imóvel 106.504”</u> :	Imóvel objeto das matrículas nº 106.504 perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP, de propriedade da Cedente;
<u>“Imóveis”</u> :	Significa o Imóvel 106.503 quando em conjunto com o Imóvel 106.504;
<u>“Imóveis Lastro”</u>	Em conjunto, os Imoveis A, Imoveis B, Imoveis C, Imoveis D, Imoveis E e Imoveis F.
<u>“IN”</u>	Significa a Instrução Normativa emitida pela RFB.
<u>“IN RFB 1.037”</u>	Significa a Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010.
<u>“IN RFB 1.585”</u>	Significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
<u>“Instrução CVM 301”</u>	Significa a Instrução da CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM 400”</u>	Significa a Instrução nº CVM 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM 476”</u>	Significa a Instrução nº CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM 472”</u> :	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<u>“Investidores”</u>	Significam os Investidores Profissionais, que venham a subscrever e integralizar ou adquirir os CRI objeto da Oferta.
<u>“Investidor(es) Profissional(is)”</u>	Significa o(s) investidor(es) profissional(is) conforme definido nos termos do artigo 11º da Resolução CVM 30, quais sejam: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas

naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, elaborado de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes.

<u>“Investimentos Permitidos”</u>	Significam os instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha. A Emissora não será responsável por garantir rendimento mínimo.
<u>“IOF”</u>	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras.
<u>“IOF/Câmbio”</u>	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
<u>“IOF/Títulos”</u>	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
<u>“IPCA”</u>	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>“IRRF”</u>	Significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
<u>“IRPJ”</u>	Significa Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
<u>“ISS”</u>	Significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
<u>“JTF”</u>	Significa Jurisdição de Tributação Favorecida, assim entendido o país ou a jurisdição que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

“ <u>JUCESP</u> ”	Significa Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>Kaoru Nagumo</u> ”	KAORU NAGUMO , brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Enizete Aparecida Alves de Lima Nagumo, portador da Cédula de Identidade RG nº 8.655.365 SSP/SP e inscrito no CPF/ME nº 005.852.378-24, residente e domiciliado à Rua Afonso Cunha, nº 305, Jardim Cumbinca, município de Guarulhos, estado de São Paulo, CEP 07240-370.
“ <u>KNG</u> ”	KNG ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de Guarulhos, estado de São Paulo, na Rua Afonso Cunha, nº 1.166, bairro Jardim Cumbica, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.772.210/0001-94.
“ <u>Lei 7.492</u> ”	Significa Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986.
“ <u>Lei 8.981</u> ”	Significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
“ <u>Lei 9.065</u> ”	Significa a Lei nº. 9.065, de 20 de junho de 1955.
“ <u>Lei 9.514</u> ”	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“ <u>Lei 9.613</u> ”	Significa a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998.
“ <u>Lei 10.931</u> ”	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei 11.033</u> ”	Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei 12.529</u> ”	Significa a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011.
“ <u>Lei 12.846</u> ”	Significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Lei do Mercado de Valores Mobiliários</u> ”	Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”	Significa normas aplicáveis que versam sobre atos de

corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, as normas previstas na Lei 12.529, na Lei 9.613, na Lei nº 12.846, no Decreto nº 8.420, no *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e no *UK Bribery Act*.

“ <u>MDA</u> ”	Significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de depósito e distribuição primária de ativos de renda fixa, administrado e operacionalizado pela B3.
“ <u>Medida Provisória 2.158-35</u> ”	Significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.
“ <u>MP nº 1.103/22</u> ”	Significa o Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022.
“ <u>Montante Mínimo</u> ”	Significa o montante de, no mínimo, 50.000 (cinquenta mil) CRI, a serem subscritos e integralizados no âmbito da Oferta, totalizando o valor total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”	Significa totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas aos Direitos Creditórios Imobiliários, ao Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários e/ou às CCI, assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, o que inclui, mas não se limita a, custas e despesas recorrentes e extraordinárias, além de custas devidas para cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários, das obrigações oriundas ou relacionadas ao Contrato de Cessão e/ou às CCI e/ou para a excussão das garantias relacionadas aos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, além de tributos;
“ <u>Oferta</u> ”	Significa a oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual (i) é destinada aos Investidores; e (ii) será distribuída pela Securitizadora, na forma do artigo 43 da Resolução CVM 60.
“ <u>Ônus</u> ” e o verbo correlato “ <u>Onerar</u> ”	Significa quaisquer ônus, gravames, direitos e opções, compromisso de compra ou de venda, outorga de opção, preferência ou prioridade, direitos reais ou pessoais, e quaisquer feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais

reipersecutórias, tributos (federais, estaduais ou municipais), de qualquer natureza, inclusive por atos involuntários.

“Patrimônio Separado”

Significa o patrimônio separado constituído em favor dos titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos do Termo de Securitização e do artigo 26 da MP nº 1.103/22.

“Período de Capitalização”

Significa o período compreendido entre a Primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro período de capitalização, ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais períodos de capitalização e termina na Data de Pagamento dos CRI correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou data de realização de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

“PIS”

Significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.

“Prazo de Colocação”

O prazo máximo de colocação dos CRI será de 24 (vinte e quatro) meses contado do início da Oferta, podendo ser encerrado quando da ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores; ou (ii) subscrição e integralização do Montante Mínimo e encerramento da Oferta, a exclusivo critério da Emissora. Caso a oferta pública não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, a Securitizadora deverá realizar a comunicação à CVM com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476.

“Preço de Integralização”

Significa o preço de subscrição e integralização dos CRI, correspondente ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração incidente desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização dos CRI.

“Primeira Data de Integralização”

Significa a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI, que ocorrerá apenas se atingido o montante suficiente ao

pagamento das Despesas *Flat* e à constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.

<p>“<u>Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI</u>”:</p>	<p>Significa o resgate antecipado da totalidade dos CRI, diante da ocorrência (i) de um Evento de Recompra Compulsória Automática dos Créditos Imobiliários; ou (ii) de um evento de Recompra Compulsória Não Automática, a menos que os Titulares de CRI representando no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, deliberem pela não realização da Recompra Compulsória; ou (iii) caso a Cedente realize a recompra integral obrigatória dos Direitos Creditórios Imobiliários, no estado em que se encontrarem, conforme previsto na Cláusula 4.3 do Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários; ou (iv) caso a Cedente realize a recompra integral facultativa dos Direitos Creditórios Imobiliários, no estado em que se encontrarem, conforme previsto na Cláusula 4.2 do Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários. O valor de recompra deverá ser acrescido do pagamento de prêmio pago de 2% (dois por cento) sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração, calculados <i>pro rata temporis</i>;</p>
<p>“<u>Resolução CVM 17</u>”</p>	<p>A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;</p>
<p>“<u>Resolução CVM 30</u>”</p>	<p>A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;</p>
<p>“<u>Resolução CVM 44</u>”</p>	<p>A Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;</p>
<p>“<u>Resolução CVM 60</u>”</p>	<p>A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada;</p>
<p>“<u>Reestruturação</u>”</p>	<p>Significa a alteração de condições relacionadas (i) a quaisquer Documentos da Operação, incluindo seus aditamentos, exceto aqueles previamente autorizadas pelos respectivos instrumentos; ou (ii) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou <i>covenants</i> operacionais ou financeiros.</p>

“ <u>Regime Fiduciário</u> ”	Significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do respectivo Patrimônio Separado nos termos do artigo 24º da MP nº 1.103/22, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.
“ <u>Remuneração</u> ”	Significa o juros remuneratórios correspondentes a 7,4% a.a. (sete inteiros e quatro décimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
“ <u>Resolução 4.373</u> ”	Significa a Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, do Conselho Monetário Nacional conforme alterada.
“ <u>RFB</u> ”	Significa a Receita Federal do Brasil.
“ <u>SBR</u> ”	SBR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de Guarulhos, estado de São Paulo, na Rua Afonso Cunha, nº 1.222, bairro Jardim Cumbica, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.816.325/0001-33.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”	Significa a taxa de administração no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) por mês, líquido de tributos, devida pela Cedente à Securitizadora. Referida Taxa de Administração será corrigida anualmente pela positiva do IPCA ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.
“ <u>Termo</u> ” ou “ <u>Termo de Securitização</u> ”	Significa este “ <i>Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da Série Única da 7ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização</i> ”
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”	Significam os Investidores que tenham subscrito e integralizado CRI no âmbito da Oferta e/ou adquirido CRI no mercado secundário.

“ <u>Thiago Nagumo</u> ”:	THIAGO EIKI BONFIM NAGUMO , brasileiro, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.361.130-5 SSP/SP e inscrito no CPF/ME nº 338.334.678-19, residente e domiciliado à Rua Afonso Cunha, nº 305, Jardim Cumbica, município de Guarulhos, estado de São Paulo, CEP 07240-370;
“ <u>TRITT</u> ”:	TRITT ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de Guarulhos, estado de São Paulo, na Rua Afonso Cunha, nº 1.230, bairro Jardim Cumbica, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.904.715/0001-65;
“ <u>Valor da Cessão</u> ”:	Significa o valor de R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), a ser pago pela Emissora pela aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários;
“ <u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u> ”	Significa o montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”	Significa o valor mínimo equivalente a R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”	Significa o valor nominal unitário dos CRI, que corresponderá a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”	Significa o valor nominal da totalidade dos CRI a serem emitidos no âmbito desta Oferta, que corresponderá a R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões), na Data de Emissão.

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

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

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

2. OBJETO E DIREITOS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI à Série Única da 7ª Emissão de CRI da Emissora, no âmbito de securitização de direitos creditórios imobiliários, conforme previsto na MP nº 1.103/22, cujas características são descritas na cláusula 4 abaixo, observado o disposto na cláusula 3.1. abaixo.

2.2. A Emissora declara que são vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, com valor nominal total de R\$ 90.720.000,00 (noventa milhões, setecentos e vinte mil reais), na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários, sendo que por tal cessão a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão, na forma e condições estabelecidas no Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários.

2.3. A Cedente, nos termos das Cláusulas 2.1 e seguintes do Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários, obrigou-se pelo pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários. Adicionalmente, conforme Cláusula 2.3 e seguintes do Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários, a Cedente se obrigou a pagar à Emissora eventual diferença entre o fluxo de pagamentos devidos sob os Direitos Creditórios Imobiliários e o montante devido aos Titulares dos CRI a título de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI e Remuneração, caso em uma Data de Amortização do Valor Nominal Unitário e da Remuneração não haja recursos suficientes na Conta do Patrimônio Separado.

2.4. Os Direitos Creditórios Imobiliários serão atualizados monetariamente de acordo com o disposto nos Contratos de Locação.

2.5. Os Direitos Creditórios Imobiliários são garantidos por meio da Fiança, da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Cessão Fiduciária. Adicionalmente, os Contratos de Locação contam com Fiança da Locação.

2.6. No caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários, serão aplicados, a partir do inadimplemento, as multas, penalidades e juros moratórios descritos nos Contratos de Locação.

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

3. REGISTROS E DECLARAÇÕES

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

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

3.3. Os CRI serão depositados:

- (i) para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e
- (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

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

4. CARACTERÍSTICAS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

Vinculação dos Direitos Creditórios Imobiliários

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

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

- (i) constituem o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração na forma deste Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

Aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários

4.3. A titularidade dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários, sendo que por tal cessão a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão, na forma e condições estabelecidas no Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários, cujas principais características estão descritas no Anexo I.

Direitos Creditórios Imobiliários

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

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

4.4.2. Os pagamentos decorrentes dos Contratos de Locação deverão ser realizados pelos Devedores, em favor da Emissora, diretamente na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários.

4.4.3. As CCI representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e se encontra custodiada pela Custodiante, tendo sido as CCI devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931.

Valor Nominal dos Direitos Creditórios Imobiliários

4.5. O valor total dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI vinculados a este Termo, na Data de Emissão, equivale a R\$ 90.720.000,00 (noventa milhões, setecentos e vinte mil reais).

Custódia e Registro

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

5. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

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

(i) Emissão: Esta é a 7ª emissão de CRI da Emissora.

(ii) Série: Única.

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

(iv) Pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários: os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários deverão ser depositados pelos Devedores diretamente na Conta Vinculada;

(v) Quantidade de CRI: Serão emitidos 59.000 (cinquenta e nove mil) CRI, sendo certo que a Oferta poderá ser concluída em caso de Distribuição Parcial, desde que haja colocação equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo.

(vi) Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão corresponderá a R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), sendo certo que a Oferta poderá ser concluída em caso de Distribuição Parcial, desde que haja colocação equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo.

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

(viii) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, aplicado mensalmente, em cada Data de Pagamento, calculado conforme Cláusula 7.1.

(ix) Prazo e Data de Vencimento dos CRI: Os CRI terão prazo de vencimento de 4.378 (quatro mil trezentos e setenta e oito) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 10 de julho de 2034, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

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

(xi) Regime Fiduciário: o Regime Fiduciário instituído pela Emissora sobre os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e sobre a Conta do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 24º e 25º da MP nº 1.103/22, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

(xii) Garantias: não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Não obstante, os Titulares dos CRI gozarão indiretamente da Fiança, da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Cessão Fiduciária, constituídas em garantia das Obrigações Garantidas. Adicionalmente, os Contratos de Locação são garantidos pela Fiança da Locação.

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

(xiv) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer

acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

(xv) Coobrigação da Emissora: Não há.

(xvi) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:

Os CRI serão depositados (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

(xvii) Data de Emissão dos CRI: A data de emissão dos CRI será 15 de julho de 2022.

(xviii) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

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

(xx) Possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e de Recompra Obrigatória dos CRI:

As possibilidades de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e de Recompra Obrigatória dos CRI estão definidas na cláusula 8 abaixo.

(xxi) Ordem de Alocação dos Pagamentos: o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários será alocado observada a seguinte ordem de preferência: (i) despesas do Patrimônio Separado, (ii) Encargos Moratórios; (iii) Remuneração dos CRI; (iv) amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso; (v) recomposição do valor de constituição do Valor Inicial do Fundo de Despesas, se for o caso; (vi) recomposição do Valor do Fundo de Reserva, se for o caso e (vii) repasse à Cedente dos Direitos Creditórios Imobiliários que sobejarem a cascata de pagamento da Cláusula 9, caso a Cedente e os Fiadores estejam adimplentes com todas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas nos Documentos da Operação.

(xxii) Fundo de Despesas: O pagamento das Despesas, será de responsabilidade única e exclusiva da Cedente, conforme previsto no Contrato de Cessão, sendo que o montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) será retido pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, e descontado do Preço de Integralização, para fins de constituição do Fundo de Despesas. Caso o Fundo de Despesas seja insuficiente, as despesas serão pagas diretamente pela Cedente, pelos Fiadores e/ou pelos titulares dos CRI, conforme o caso, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

(xxiii) Fundo de Reserva: O pagamento das parcelas de amortização e remuneração dos CRI, será de responsabilidade única e exclusiva da Cedente, conforme previsto no Contrato de Cessão, sendo que o Valor do Fundo de Reserva será retido pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, e descontado do Preço de Integralização, para fins de constituição do Fundo de Reserva.

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

Distribuição e Prazo de Colocação

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

5.3. A Oferta restrita será realizada diretamente pelo Coordenador Líder e é destinada apenas à investidores que atendam às características de investidores Profissionais, nos termos do artigo 11º 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.

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

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

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

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

5.7.1 Na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 5.7.1, acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende permanecer com a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

5.7.4 A primeira integralização dos CRI ocorrerá mediante atendimento das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição.

5.7.5 Findo o Prazo de Colocação sem a colocação do Montante Mínimo, a Emissora efetuará o cancelamento da Oferta, observado os procedimentos de cancelamento dos Boletins de Subscrição, bem como a adoção de cancelamento do registro dos CRI junto à B3.

5.8. 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.

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

5.10. 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.

5.11. Em conformidade com o artigo 8º da instrução CVM 476, o encerramento da Oferta 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 na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da instrução CVM 476 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

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

5.13. Por se tratar de oferta para a distribuição pública com esforços restritos de colocação, a Oferta será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA, nos termos do parágrafo único do artigo 4º do “Código ANBIMA para Ofertas Públicas” no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do comunicado de encerramento da Oferta.

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

5.15. Os CRI de presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do artigo 21 da

Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da instrução da CVM 400, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

5.16. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Cedente do Valor da Cessão, descontados os valores de determinadas despesas e os valores para constituição dos fundos, na forma prevista no Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários.

5.17. Distribuição Parcial: A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.

5.17.1. O Investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI, a critério do Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta.

5.17.2. Na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 5.17.1, acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende permanecer com a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

5.17.3. A primeira integralização dos CRI ocorrerá mediante atendimento, ao menos, do Montante Mínimo.

5.17.4. Findo o Prazo de Colocação, o presente Termo de Securitização será aditado para incluir as alterações referentes à Distribuição Parcial, se for o caso, sendo que, os respectivos CRI não distribuídos serão consequentemente cancelados, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores.

Custodiante

5.18. O Custodiante será responsável por receber e guardar as vias digitais dos Documentos Comprobatórios relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI. Na prestação de seus serviços, a Custodiante deverá diligenciar para que os Documentos Comprobatórios sejam mantidos, às suas expensas, atualizados, em perfeita ordem, em boa guarda e conservação.

5.18.1. A atuação do Custodiante do lastro limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. O Custodiante do lastro não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

5.18.2. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

Escrituração

5.19. O Escriturador será contratado pela Emissora, às expensas da Cedente e/ou Fundo de Despesas, para atuar como digitador e registrador dos CRI, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamento dos CRI na B3, para a distribuição em mercado primário e negociação em mercado secundário na B3, nos termos deste Termo de Securitização.

Banco Liquidante

5.20. O Banco Liquidante será contratado pela Emissora, às expensas da Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos titulares de CRI, executados por meio dos sistemas da B3.

Auditor Independente do Patrimônio Separado

5.21. O Auditor Independente será contratado pela Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, que se encerrará em 30 de junho de cada ano, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na regulamentação da CVM.

6. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

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

6.2. O Preço de Integralização será pago à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição e de acordo com os procedimentos adotados pela B3.

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

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

5 acima, após a retenção do montante necessário para o pagamento das Despesas *Flat* e do valor para constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.

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

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

7.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI até a Data de Vencimento, pela variação do IPCA, calculada e aplicada mensalmente ao fim de cada Período de Capitalização, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente, conforme fórmula abaixo:

$$VNA = VNB \times C$$

onde:

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

VNB = Valor Nominal Unitário, na data da primeira integralização, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização monetária 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 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 = Número índice do IPCA **divulgado** no mês imediatamente anterior ao mês da respectiva Data de Pagamento, referente ao segundo mês imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento. A título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de julho, será utilizado o número índice do IPCA do mês de maio, divulgado no mês de junho.

NI_{k-1} = Número índice do IPCA **divulgado** no segundo mês anterior ao mês da Data de Pagamento, referente ao terceiro mês imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento. A título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de julho, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de abril, divulgado no mês de maio.

dup = Número de dias úteis entre a Data de Primeira Integralização, inclusive, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo *dup* um número inteiro.

dut = Número de dias úteis entre a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo *dut* um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento, considera-se *dut* com 22 dias úteis.

7.1.1. A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

- (i) Caso na Data de Pagamento o índice do IPCA ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última variação mensal calculada;
- (ii) Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA
- (iii) Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, nos termos acima previstos, a Emissora deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, convocar Assembleia Especial de Investidores, nos termos previstos neste Termo de Securitização, que terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, em comum acordo com a Emissora e com a Cedente, do novo parâmetro para cálculo da Atualização Monetária. Tal assembleia deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Especial de Investidores em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.
- (iv) Tanto o IPCA quanto o novo índice citado no item (ii) ou (iii) acima, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- (v) Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária ou caso a Assembleia Especial de Investidores não seja realizada no prazo indicado na Cláusula 4.12.1.2 acima, a Cedente deverá realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: (i) de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Investidores ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (ii) em que tal assembleia deveria ter ocorrido.

- (vi) Caso o IPCA ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, permanecendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida IPCA.

7.2. Cálculo da Remuneração: A remuneração dos CRI será mensal e composta pelos Juros Remuneratórios, capitalizados de forma exponencial *pro-rata* temporis, desde a Data de Primeira Integralização, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNA \times (Fator\ de\ Juros - 1), \text{ onde:}$$

J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Conforme acima definido;

$Fator\ de\ Juros$ = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme abaixo:

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

i = 7,4000% ao ano;

dup = conforme acima definido.

7.3. Amortização de Principal dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado, ou ainda da amortização extraordinária, nos termos deste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado, ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado nas Datas de Pagamento dos CRI, conforme descrito no Anexo VI deste Termo de Securitização e calculado conforme a fórmula abaixo:

$$AMi = VNA \times TAI$$

onde:

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

VNA = Conforme acima definido;

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

7.3.1. A tabela de amortização constante do Anexo VI poderá ser alterada pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

7.3.2. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Emissora deverá disponibilizar à B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo de Securitização.

7.4. Prorrogação de Prazo de Pagamento: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

7.5. Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização: As Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização encontram-se descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização.

7.6. Local de Pagamento: Os pagamentos serão efetuados pela Emissora utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

7.7. Deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos pagamentos pela Emissora, na Conta do Patrimônio Separado, e o respectivo pagamento aos Titulares do CRI.

7.8. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

8. RESGATE ANTECIPADO E RECOMPRA OBRIGATÓRIA

Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

8.1. A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI, na ocorrência (i) de um Evento de Recompra Compulsória Automática; ou (ii) de um evento de Recompra Compulsória Não Automática, a menos que os Titulares de CRI representando no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, deliberem pela **não** realização da Recompra Compulsória; ou (iii) caso a Cedente realize a recompra integral obrigatória dos Direitos Creditórios Imobiliários, no estado em que se encontrarem, conforme previsto na Cláusula 4.3 do Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários; ou (iii) caso a Cedente realize a recompra integral facultativa dos Direitos Creditórios Imobiliários, no estado em que se encontrarem, conforme previsto na Cláusula 4.2 do Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários. O valor de recompra deverá ser acrescido do pagamento de prêmio pago de 2% (dois por cento) sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis*.

8.1.1 Serão considerados eventos de recompra compulsória automática dos Créditos Imobiliários (“Eventos de Recompra Compulsória Automática dos Créditos Imobiliários”):

- (i) em caso de nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida no Contrato de Cessão e em qualquer um dos Contratos de Locação;

8.1.1.1 Ocorrendo um Evento de Recompra Compulsória Automática dos Créditos Imobiliários, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão, observados os respectivos prazos de cura, quando aplicável, (i) em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tomar ciência, enviar notificação à Cedente informando a declaração da Recompra Compulsória, conforme previsto no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários; e (ii) após o pagamento do valor correspondente ao Resgate Antecipado pela Cedente e/ou pelos Fiadores, realizar o Resgate Antecipado da totalidade dos CRI e retroceder à Cedente a totalidade dos Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou consulta aos Titulares dos CRI.

8.1.1.2 A Emissora deverá declarar e realizar o Resgate Antecipado da totalidade dos CRI, de forma unilateral e após a realização de consulta aos Titulares dos CRI, por meio de Assembleia Especial de Investidores, nos termos deste Termo de Securitização, na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos de recompra compulsória dos CRI (“Eventos de Recompra dos Direitos Creditórios Imobiliários”) e em conjunto com os Eventos de Recompra Compulsória Automática, os “Eventos de Recompra dos Créditos Imobiliários”):

- (i) inadimplemento no pagamento por qualquer um dos Devedores e/ou pelo Fiador da Locação, de 2 (dois) aluguéis sucessivos ou alternados decorrentes dos Contratos de Locação;
- (ii) impontualidade no pagamento pela Cedente e/ou pelos Fiadores (a) do valor previsto na Cláusula 3.2.3 do Contrato de Cessão; e/ou (b) eventual diferença entre o fluxo de pagamentos devidos sob os Direitos Creditórios Imobiliários e o montante necessário ao pagamento, pela Emissora, dos valores devidos aos titulares dos CRI, conforme previsto na Cláusula 2.5 do Contrato de Cessão e/ou (c) de qualquer outra obrigação pecuniária relacionada ao Contrato de Cessão e/ou a quaisquer Documentos da Operação, respeitados os respectivos prazos de cura;
- (iii) descumprimento, pela Cedente e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada ao Contrato de Cessão e/ou a quaisquer Documentos da Operação, respeitados o prazo de cura de 10 (dez) dias ou os prazos de cura específicos previstos nos Documentos da Operação respectivos, conforme aplicável;
- (iv) caso qualquer um dos Contratos de Locação tenha seus termos e condições alterados sem a prévia anuência formal da Emissora, conforme decisão dos titulares de CRI tomada em Assembleia Especial de Investidores;
- (v) em caso de sinistro total ou parcial de qualquer dos Imóveis Lastro, sendo considerado para fins do sinistro parcial um sinistro correspondente a um percentual de até 10% (dez por cento) da área

bruta locável dos Imóveis Lastro;

- (vi) em caso de rescisão de qualquer um dos Contratos de Locação por qualquer motivo;
- (vii) em caso de perda da propriedade, alienação, venda, confisco, oneração, imposição de gravame, imposição de constrição, penhora, arresto, sequestro, indisponibilidade, negociação ou transferência total ou parcial dos Imóveis Lastro, sem a prévia anuência formal da Emissora, conforme decisão dos titulares de CRI, tomada em Assembleia Especial de Investidores, exceto pelos Contratos de Alienação Fiduciária;
- (viii) caso não sejam enviadas à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis da respectiva solicitação, ou no prazo previsto pela autoridade respectiva, caso este seja inferior a 15 (quinze) Dias Úteis, quaisquer informações relativas aos Direitos Creditórios Imobiliários e/ou aos Imóveis Lastro;
- (ix) caso qualquer um dos Imóveis Lastro (a) seja objeto de desapropriação total ou parcial; e (b) seja objeto de auto de infração e/ou processo judicial ou administrativo, em valor equivalente ou superior a R\$ 1.000,00 (mil reais), ou que, independentemente do valor, visem expropriar e/ou impedir a utilização do respectivo Imóvel, ou que possam, de qualquer forma, impactar a Operação;
- (x) questionamento judicial, pelo Cedente e/ou pelos Fiadores, de qualquer um dos Documentos da Operação;
- (xi) questionamento judicial, por terceiros, de qualquer um dos Documentos da Operação;
- (xii) disposições dos Documentos da Operação e/ou do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis tornarem-se judicialmente inválidas;
- (xiii) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas quaisquer declarações ou garantias prestadas pelo Cedente e/ou pelos Fiadores no Contrato de Cessão, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ou nos documentos que formalizam a emissão dos CRI;
- (xiv) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Cedente e/ou pelos Fiadores, de qualquer de suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão;
- (xv) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Cedente e/ou dos Fiadores, no mercado financeiro ou de capitais nacional e internacional;
- (xvi) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Cedente e/ou pelos Fiadores, direta ou indiretamente, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Cedente e/ou pelos Fiadores, diretas ou indiretas, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

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

(xviii) alteração do controle, direto ou indireto da Cedente, conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto (i) pela eventual transferência de participação societária entre os atuais sócios da Cedente e: Bruno Tsuneo Nagumo, inscrito no CPF/ME sob o nº 369.408.158-56; Diego Takaji Nagumo, inscrito no CPF/ME sob o nº 418.060.718-27; Hiromiti Nagumo, inscrito no CPF/ME sob o nº 921.028.168-34; (ii) pela sucessão *causa mortis* dos sócios da Cedente, desde que o controle acionário permaneça com a família Nagumo; e (iii) pela eventual transferência de participação societária da Cedente que não altere o controle, direto ou indireto da Cedente, conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(xix) protesto de títulos contra a Cedente, os Fiadores e/ou de suas sociedades Controladas, em valor individual ou agregado superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, salvo se, no prazo legal ou no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, o que for menor, a Cedente, os Fiadores e/ou as Controladas comprovarem que (a) o protesto foi suspenso, cancelado ou sustado por decisão judicial; (b) foram prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(xx) questionamento judicial prejudicial aos direitos da Emissora, anulando parcialmente, questionando a validade de cláusulas ou revisando parcialmente os termos e condições do Contrato de Cessão, desde que tal questionamento não tenha sido elidido no prazo legal;

(xxi) mora ou inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações financeiras da Cedente e/ou dos Fiadores e/ou de quaisquer de suas Controladas, direta ou indiretamente, no mercado financeiro ou de capitais nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(xxii) venda ou transferência de ativo não circulante (i) da Cedente e/ou de qualquer Controlada, de valor agregado superior a 15% (quinze por cento) dos ativos totais não circulantes da Cedente na Data de Emissão, exceto pela venda da aeronave; (ii) dos Fiadores, de valor agregado superior a 20% (vinte por cento) dos ativos totais não circulantes dos Fiadores na Data de Emissão, exceto pelos imóveis (i) objeto da matrícula 194.134 perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP; (ii) objeto da matrícula 194.129 perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP; (iii) objeto da matrícula 197.583 perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP; (iv) objeto da matrícula 94.615 perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP; (v) apartamento situado à Av. Gorlero y Risso, pda 1, Playa Brava, na cidade de Punta del Este, Uruguai; e (vi) apartamento situado à 400 Sunny Isles Boulevard, apt. 902, Sunny Isle, Florida, Estados Unidos;

(xxiii) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira que resulte na efetiva perda, pela Cedente, e/ou pelos Fiadores, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus bens ou ativos de valor agregado superior a 10% (dez por cento) dos ativos totais não circulantes da Cedente e/ou dos Fiadores conforme demonstrações financeiras da Cedente e/ou dos Fiadores previamente a Data de Emissão, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental;

(xxiv) fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Cedente e/ou dos Fiadores, conforme aplicável, que implique mudança de controle (conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Cedente, exceto (a) no caso de incorporação pela Cedente de qualquer Controlada, incluindo os Fiadores; (b) no caso de criação de subsidiárias e filial, pela Cedente; (c) tenha sido obtida expressa e prévia anuência dos titulares de CRI, mediante deliberação prévia em Assembleia Especial de Investidores ;

(xxv) redução do capital social da Cedente e/ou dos Fiadores, conforme aplicável;

(xxvi) pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação nos lucros prevista dos documentos societários da Cedente e/ou dos Fiadores, conforme aplicável, caso a Cedente e/ou os Fiadores estejam em mora relativamente ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações pecuniárias dispostas no Contrato de Cessão;

(xxvii) alteração ou modificação do objeto social da Cedente que modifique a atividade principal da Cedente;

(xxviii) alteração e/ou transformação da forma societária da Cedente, exceto no caso de transformação para Sociedade por Ações;

(xxix) abandono total ou paralisação total das atividades da Cedente por prazo superior a 30 (trinta) dias;

(xxx) caso algum dos eventos de Recompra Compulsória elencados na presente Cláusula 8.1.1.2 esteja em curso, celebração de contratos de empréstimos, adiantamentos, concessão de mútuos (ambos na qualidade de credor e/ou mutuante) ou qualquer outra modalidade de crédito pela Cedente e/ou pelos Fiadores, com seus acionistas diretos ou indiretos, e/ou com pessoas físicas ou jurídicas componentes do grupo econômico a que pertença a Cedente e/ou Fiadores e/ou qualquer de seus administradores em valor individual ou agregado superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais);

(xxxi) caso o respectivo Devedor interponha ação revisional antes do completo adimplemento das Obrigações Garantidas;

(xxxii) descumprimento ou violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Normas Anticorrupção (conforme abaixo definido), conforme aplicável, pela Cedente e/ou pelos Fiadores;

(xxxiii) inadimplemento, pela Cedente e/ou pelos Fiadores, de qualquer decisão judicial, desde que os

efeitos da referida decisão não sejam suspensos ou afastados em até 45 (quarenta e cinco) dias, contra a Cedente e/ou os Fiadores, em valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;

(xxxiv) declaração judicial em qualquer instância de incapacidade, ausência ou interdição ou insolvência de qualquer dos Srs. Thiago Nagumo e/ou Kaoru Nagumo;

(xxxv) recebimento de qualquer importância, pela Cedente, diretamente de cada um dos Devedores e/ou do Fiador da Locação a título do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, desde que não repassados à Emissora no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis após a data em que o referido pagamento tenha ocorrido;

(xxxvi) manutenção dos seguros patrimoniais dos Imóveis Lastro, adequados para suas operações e funcionamento, conforme práticas correntes de mercado até o adimplemento total das Obrigações Garantidas;

(xxxvii) caso o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis não seja concluído no prazo estabelecido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

(xxxviii) caso a razão entre: (i) O Saldo Devedor dos CRI, apurado nas respectivas Datas de Verificação e (ii) o valor de avaliação dos imóveis, considerando o valor de mercado dos Imóveis Garantia, apurado com base e laudo de avaliação (*Loan To Value*) (“LTV”) seja superior a 60,5% (“LTV Máximo”) e não seja (a) apresentada, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da notificação pela Securitizadora, alienação fiduciária de imóveis adicionais, a ser aprovado em Assembleia Especial de Investidores, e, a ser celebrada e prenotada perante os respectivos cartórios de registro de imóveis, que deverão ser constituídas em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos da aprovação da Assembleia Especial de Investidores; (b) apresentada, em até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da notificação pela Securitizadora, novo laudo de Avaliação do Imóvel Garantia para reenquadramento do LTV Máximo; (c) recomprado parcialmente os Direitos Creditórios Imobiliários, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da notificação pela Securitizadora. Sendo que a recompra parcial é permitida apenas para reenquadramento do LTV, não estando sujeito ao Prêmio, seguindo as demais regras apresentadas na cláusula 4.2 do Contrato de Cessão; e

(xxxix) descumprimento, pela Cedente, em qualquer exercício social, do seguinte índice financeiro: razão entre a Dívida Líquida sobre EBITDA igual ou maior a 2,50 (dois inteiros e cinquenta centésimos) vezes, apurado anualmente pela Securitizadora com base no conjunto dos demonstrativos financeiros, não auditados, da Cedente e demonstrativos financeiros consolidados, não auditados, da Aguazul e demonstrativos financeiros não auditados das holdings TRITT, KNG e SBR referentes ao encerramento do exercício social. O índice acima será apurado em até 15 (quinze) dias contados do recebimento, pela Securitizadora, dos demonstrativos financeiros combinados, não auditados, da Cedente e demonstrativos financeiros consolidados, não auditados, da Aguazul e demonstrativos financeiros não auditados das holdings TRITT, KNG e SBR relativos ao respectivo exercício social encerrado, acompanhada da memória de cálculo do índice financeiro sendo certo que, a apuração do índice financeiros acompanhará as práticas contábeis em vigor exceto os efeitos do IFRS 16 ou CPC 06, que deverão ser desconsiderados para fins de apuração do índice financeiro deste item.

Para fins deste Termo de Securitização, entende-se por: (i) “Dívida Líquida”, significa a Dívida Bruta deduzida do Caixa; (ii) “Dívida Bruta”, significa o saldo de empréstimos e financiamentos com instituições financeiras, títulos e valores mobiliários representativos de dívida no mercado de capitais local e/ou internacional, saldo a pagar de operações de derivativos, antecipação ou securitização de recebíveis com regresso, dívidas relacionadas a aquisições e *leasing*; (iii) “Caixa”, significa o somatório do saldo de caixa, aplicações financeiras de liquidez imediata, aplicações em contas correntes, saldos bancários, títulos e valores mobiliários imediatamente resgatáveis e (iv) “EBITDA”, significa o lucro operacional da Cedente antes do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, das receitas e despesas financeiras líquidas, da depreciação e amortização (incluindo de ágio ou outras), seguindo os princípios contábeis aplicáveis geralmente aceitos no Brasil.

8.1.1.3 A Cedente comunicará a Emissora e o Agente Fiduciários dos CRI sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Recompra dos Direitos Creditórios Imobiliários no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Cedente não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação.

8.1.1.4 Ocorrendo um Evento de Recompra Compulsória Não Automática, a Emissora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em a Emissora tomar ciência da ocorrência do referido Evento de Recompra Compulsória Não Automática: (i) convocar uma Assembleia Especial de Investidores, que deverá ser realizada dentro de 15 (quinze) dias contados da data da convocação, para deliberar sobre a Recompra Compulsória dos Direitos Creditórios Imobiliários, com o consequente Resgate Antecipado dos CRI; e (ii) enviar notificação à Cedente e aos Fiadores a respeito do respectivo Evento de Recompra Compulsória Não Automática e da decisão dos Titulares dos CRI.

8.1.1.5 Após a realização da Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula 8.1.1.4 acima, incluindo, sem limitação, a não instalação da Assembleia Especial de Investidores ou não manifestação dos Titulares de CRI ou ausência do quórum necessário para deliberação, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI, a menos que, os Titulares de CRI representando no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, deliberem pela não realização do Resgate Antecipado dos CRI, hipótese na qual a Emissora não realizará o Resgate Antecipado dos CRI.

8.1.2 O Resgate Antecipado dos CRI será realizado por meio do pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, correspondente ao saldo do Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente acrescido da Remuneração calculada no Período de Capitalização respectivo, e de Encargos Moratórios, se aplicável, por meio de procedimento adotado pela B3, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento, pela Emissora, dos valores devidos pela Cedente, em virtude da Recompra Compulsória dos Direitos Creditórios Imobiliários, acrescido ou não de prêmio, conforme previsto no item 8.1 acima.

8.1.3. A Recompra Compulsória dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Cedente deverá ocorrer em até 1 Dia Útil contados (i) do envio, pela Emissora à Cedente e aos Fiadores, de notificação informando a realização da Recompra Compulsória, em decorrência do Evento de Recompra Compulsória Automática; ou (ii) do envio, pela Emissora, de notificação informando a decisão dos Titulares dos CRI pela realização da Recompra Compulsória, no caso de Evento de Recompra Compulsória Não

Automática.

8.1.4. No prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ciência pela Emissora da ocorrência de Evento de Recompra Compulsória Automática que ensejou o Resgate Antecipado ou da Assembleia Especial de Investidores que deliberar pelo Resgate Antecipado, conforme o caso, a Emissora notificará, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, o Agente Fiduciário e a B3, com relação ao Resgate Antecipado, informando: (i) o valor do Resgate Antecipado; (ii) a data prevista para realização do pagamento pela Cedente, e, consequentemente, pela Emissora; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares dos CRI.

8.1.5. Caso a Emissora e ou os Fiadores deixem de efetivar o Resgate Antecipado, em razão do inadimplemento da Cedente, sem prejuízo da imediata excussão das Garantias, sobre valor do Resgate Antecipado incidirão Encargos Moratórios, enquanto perdurar a mora da efetivação do Resgate Antecipado.

8.1.6. O acompanhamento dos Eventos de Recompra dos Direitos Creditórios Imobiliários que não estiverem diretamente vinculados ao adimplemento das obrigações de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, será realizado pelo Agente Fiduciário, em conjunto com a Emissora.

9. ORDEM DE PAGAMENTOS

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

- (i) Despesas e Despesas Extraordinárias do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- (ii) Encargos Moratórios, caso existentes;
- (iii) Remuneração vencida;
- (iv) Remuneração;
- (v) Amortização, conforme previsto neste Termo;
- (vi) recomposição do Valor Iniciado do Fundo de Despesas, se for o caso;
- (vii) recomposição do Valor do Fundo de Reserva, se for o caso; e
- (viii) repasse à Cedente dos Direitos Creditórios Imobiliários que sobejarem a cascata de pagamento acima, caso a Cedente e os Fiadores estejam adimplentes com todas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas nos Documentos da Operação.

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

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

9.3. Após o cumprimento integral das obrigações e liquidação dos CRI, incluindo, ainda, quaisquer despesas do Patrimônio Separado, multas, encargos ou penalidades decorrentes, se houver recursos livres na Conta do Patrimônio Separado, esses serão transferidos à Conta de Livre Movimentação no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que o Agente Fiduciário expedir o termo de quitação das obrigações dos CRI.

10. FUNDO DE DESPESAS E FUNDO DE RESERVA

10.1. Deverá ser retido na Conta do Patrimônio Separado (i) o montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas para constituir, na respectiva Primeira Data de Integralização o Fundo de Despesas; e (ii) o montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva para constituir, na respectiva Primeira Data de Integralização o Fundo de Reserva.

10.2. Caso (i) o Fundo de Despesas atingir o Valor Mínimo do Fundo de Despesas; e/ou (ii) o saldo do valor depositado no Fundo de Reserva seja inferior ao Valor do Fundo de Reserva; e caso os valores depositados disponíveis na Conta do Patrimônio Separado não sejam suficientes para a recomposição do Fundo de Despesas ao Valor Inicial do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva ao Valor do Fundo de Reserva, a Cedente e/ou os Fiadores estarão obrigados a recompor o Fundo de Despesas no Valor Inicial do Fundo de Despesas e/ou Fundo de Reserva ao Valor do Fundo de Reserva, conforme aplicável, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da notificação da Emissora neste sentido.

10.3. Se, por qualquer motivo, a Cedente e/ou os Fiadores deixarem de realizar a transferência de recursos à Emissora para recomposição do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva, conforme aplicável, será facultada à Emissora a convocação da respectiva Assembleia de Titulares de CRI para deliberar acerca do pagamento das Despesas, sendo que a Emissora ficará dispensada de tomar quaisquer providências referentes ao pagamento das Despesas caso os respectivos Titulares de CRI não cheguem a um consenso acerca da recomposição do Fundo de Despesas.

10.4. A Emissora apurará o saldo do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva e, quando necessário, transferirá os recursos que estiverem disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para recomposição do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva, conforme aplicável.

10.5. No curso ordinário da Emissão, a Emissora manterá o montante que compõe o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva depositado na Conta dos Patrimônio Separado e/ou aplicado em Investimentos Permitidos, recompondo o Fundo de Despesa sempre que for atingido o Valor Mínimo do Fundo de

Despesas e/ou o Fundo de Reserva, conforme aplicável, observada a ordem de pagamentos da Cláusula 9, acima.

10.6. Caso, quando da quitação integral de todas as obrigações existentes dos CRI e após a quitação de todas as Despesas incorridas e liquidação do Patrimônio Separado, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas e/ou no Fundo de Reserva, a Emissora deverá transferir o montante excedente para a Conta de Livre Movimentação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida quitação.

11. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

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

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

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

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

termos do artigo 26 da MP nº 1.103/22; e (ii) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

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

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

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

11.5.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, a Emissora convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma da cláusula 14.2 deste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 29 da MP nº 1.103. Adicionalmente, deverão ser observados os §§ 5º e 6º do artigo 29 da MP nº 1.103/22.

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

11.7. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos, da MP nº 1.103/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares de CRI, as mesmas deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Direitos Creditórios Imobiliários e das Garantias.

Administração do Patrimônio Separado

11.8. Observado o disposto na cláusula 15, abaixo, a Emissora, em conformidade com a MP nº 1.103/22: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, que será encerrado em 30 de junho de cada ano.

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

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

11.8.3. A Taxa de Administração será custeada pela Cedente, com recursos do Fundo de Despesas, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas.

11.8.4. A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Emissora, sendo que nesta previsão não estão incluídos atos e acontecimentos oriundos a esta Emissão e à outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, conforme venha a ser exigido por força da previsão estabelecida no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, obrigando-se inclusive a: (i) solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências, arcando inclusive com os custos jurídicos decorrentes da não exclusão judicial ou administrativa do Patrimônio Separado; e/ou (ii) ressarcir o Patrimônio Separado de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado por força de tais contingências, mantendo, assim, o fluxo do CRI inalterado, sob pena de incidência de Encargos Moratórios até a data do efetivo pagamento.

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

11.8.6. A Taxa de Administração será acrescida dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer

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

12. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, da Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas no presente Termo de Securitização não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emissora e que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional ou já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos do presente Termo de Securitização ou para realização da Emissão;
- (vi) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (vii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (viii) cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios em todos os seus aspectos relevantes;

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

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

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

(xii) verificou, no limite das informações prestadas pela Cedente, a existência do lastro dos CRI, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários vinculados à presente Emissão;

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

(xiv) no seu melhor conhecimento, o lastro dos CRI encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(xv) não omitiu nem omitirá nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

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

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

(xviii) não tem conhecimento de existência de violação e indício de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, pela Emissora ou suas Controladas;

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

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

(xxi) contratou laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis em garantia vinculados à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;

(xxii) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) dentro de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, que ocorre em 30 de junho de cada ano, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, auditados por auditor registrado na CVM, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

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

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 44, e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e

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

(v) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações;

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

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

- (viii) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido no artigo 2º da Resolução CVM 44;
- (ix) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (x) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento;
- (xi) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Cedente e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, inclusive a ocorrência de qualquer evento de resgate do Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários;
- (xii) efetuar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
 - (a) publicação ou divulgação, conforme o caso, de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei, envio de comunicações e notificações;
 - (b) extração de certidões, despesas cartorárias e envio de tais documentos, fotocópias, digitalizações;
 - (c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
 - (d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável, assessoria legal, honorários advocatícios;
- (xiii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (xiv) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (xv) 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;

(xvi) 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;

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

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

(xix) 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;

(xx) manter:

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

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

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

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

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

(xxiii) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos titulares dos CRI por meio de Assembleia Especial de Investidores ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para

tanto, a qualquer momento, observado o disposto na cláusula 13.9 abaixo, em relação ao Agente Fiduciário. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Cedente;

(xxiv) informar e enviar declaração anual, o organograma societário, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possam ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. A declaração anual, assinada pelo (s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, deverá atestar que (a) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; (b) a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social;

(xxv) calcular diariamente o valor unitário dos CRI;

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

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

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

(xxix) observar, cumprir e/ou fazer cumprir, por si, por suas coligadas e seus representantes toda e qualquer Lei Anticorrupção, bem como abster-se de praticar quaisquer Condutas Indevidas, devendo (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; (d) adotar programa de integridade, nos termos do Decreto 8.420; e (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que

viole aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis ao Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências, conforme previsto no Termo de Securitização.

12.3. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

- (i) a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;
- (iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário;
- (iv) elaboração de relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização;
- (v) mensalmente, elaborar um relatório mensal, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

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

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

- (i) adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida originados ou emitidos, direta ou indiretamente, por partes a ela relacionadas, com o propósito de lastrear suas emissões, salvo quando:
 - (a) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a investidores qualificados;
 - (b) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a sociedades que integram o grupo econômico da companhia securitizadora;
 - (c) as partes relacionadas sejam instituições financeiras e a cessão observar os normativos do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
 - (d) houver a prática de *warehousing*; e
 - (e) houver gestão da inadimplência da carteira de direitos creditórios do patrimônio separado por meio de operação de cessão a partes relacionadas de direitos creditórios inadimplidos em troca de novos direitos creditórios aderentes aos critérios de elegibilidade e demais termos e condições estabelecidos no instrumento de emissão, desde que a operação seja necessária para que os investidores recebam a remuneração prevista no instrumento de emissão;
- (ii) prestar garantias em benefício próprio ou de outro patrimônio separado, utilizando os bens ou direitos sob regime fiduciário;
- (iii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente ou de pagamento não vinculada à emissão, sem prejuízo do disposto no art. 37 da Resolução CVM 60;

- (iv) adiantar rendas futuras aos investidores, sem prejuízo da possibilidade de resgate antecipado, amortização extraordinária, ou outra forma de liquidação adiantada, desde que prevista no instrumento de emissão ou aprovada em assembleia especial de investidores;
- (v) aplicar no exterior os recursos captados com a emissão;
- (vi) contrair ou efetuar empréstimos em nome dos patrimônios separados que administre; e
- (vii) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos titulares dos títulos de securitização por ela emitidos.

12.6. A Securitizadora somente pode substituir direitos creditórios integrantes do patrimônio separado nos casos abaixo relacionados, e desde que sejam atendidos os critérios de elegibilidade e demais termos e condições estabelecidos no instrumento de emissão, assim como que não seja alterada, para menor, a remuneração dos investidores ou o montante total dos direitos creditórios vinculados à emissão, nem tampouco postergado o cronograma da operação: (a) vícios na cessão que possam vir a afetar a cobrança dos direitos creditórios, incluindo, por exemplo, falhas na formalização de direitos creditórios; (b) manutenção do nível da retenção de risco assumida pelo cedente ou terceiros na respectiva emissão; ou (c) manutenção do teto de concentração de cedente ou de devedor.

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

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

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

13. AGENTE FIDUCIÁRIO

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

13.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, conforme posteriormente alterada, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17 e disposta na declaração constante do Anexo V deste Termo de Securitização;
- (vii) assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os titulares de CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de emissão da Emissora, sociedade coligada, Controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (viii) o Agente Fiduciário presta serviços de agente fiduciário nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis de agronegócios da Emissora listadas no Anexo IV a este Termo de Securitização;
- (ix) ter verificado no momento de aceitar a função a veracidade e a consistência das demais informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (x) observa e observará, no exercício de sua função e na qualidade de agente fiduciário, todos os deveres previstos no artigo 11 da Resolução CVM 17; e
- (xi) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

13.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a Data de Vencimento; ou (ii) enquanto a Emissora não quitar suas obrigações perante os titulares de CRI; ou (iii) sua efetiva substituição pela Assembleia Especial de Investidores, conforme aplicável.

13.4. Constituem deveres do Agente Fiduciário, dentre aqueles estabelecidos na Resolução CVM 17:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (iii) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado;
- (iv) promover, na forma prevista na cláusula 15 abaixo, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Especial de Investidores;
- (v) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (vi) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (vii) acompanhar a observância e periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre omissões ou inconsistências constantes de tais informações
- (viii) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Investidores, observados os procedimentos descritos no presente Termo de Securitização;
- (ix) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (x) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas que preveem obrigações de fazer ou de não fazer;
- (xi) verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos (conforme definido no Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários);
- (xii) comunicar os Titulares de CRI, de qualquer inadimplemento pela Emissora de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas à eventuais garantias e as cláusulas contratuais destinadas a proteger os interesses dos titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de ciência pelo Agente Fiduciário;
- (xiii) elaborar e disponibilizar aos titulares de CRI, em até 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante tal exercício em relação aos CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.5. Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas da Cedente, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, (i) à título de implementação, será devida parcela única de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) devida em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data

de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e (ii) parcela trimestral de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), cujo valor anual corresponde a R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI e as demais nos anos subsequentes ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, até o resgate total dos CRI. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor total anual descrito no item “ii” será devido a título de “abort fee”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

13.6. 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 Especiais de Investidores 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. O valor máximo anual das horas trabalhadas acima será de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), observado que os valores que sobejarem o referido teto acima descrito deverão ser objeto de aprovação em Assembleia Especial de Investidores.

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

13.8. As remunerações definidas nas cláusulas 13.5 e 13.6 acima continuarão sendo devidas mesmo após o vencimento dos CRI caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares de CRI arcarão com sua remuneração mediante aporte junto ao Patrimônio Separado, na forma prevista neste instrumento.

13.9. As parcelas de remuneração do Agente Fiduciário definidas nas cláusulas 13.5 e 13.6 acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou, na sua falta, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da primeira parcela da remuneração devida ao Agente Fiduciário, até as datas de pagamento de cada parcela da mencionada remuneração, calculadas pro rata die se necessário.

13.10. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa não compensatória 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 variação acumulada positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento.

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

13.12. O Patrimônio Separado, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização ou assessoria legal aos Titulares de CRI, publicações em geral (entre as quais: edital de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, ata da Assembleia de Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), transportes, alimentação, viagens e estadias, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos detentores de CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere este item **Error! Reference source not found.** 3.12 será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

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

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

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

13.15.1. A Assembleia Especial de Investidores a que se refere a cláusula anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação

não ocorrer até 15 (quinze) dias antes deste termo final do prazo referido na cláusula 13.8, acima, caberá à Emissora efetuar-la.

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

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

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

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

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

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

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

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

13.20. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese,

responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

13.21. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares do CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, sendo certo que o Agente Fiduciário se responsabilizará por qualquer ato ou manifestação tomada e que não tenha sido aprovada pelos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

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

14. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

14.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto nesta cláusula e no artigo 25 da Resolução CVM 60.

14.2. A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pela Cedente, pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, mediante publicação na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.virgo.inc/>), na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 23 da Medida Provisória, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, em primeira convocação, e com antecedência mínima de 8 (oito) dias, em segunda convocação.

14.2.1. A convocação da Assembleia Especial de Investidores por solicitação dos Titulares de CRI, deve: (i) ser dirigida à Emissora ou ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Especial de Investidores às expensas dos requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares.

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

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

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

14.5. Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, a Resolução CVM 60, o disposto na MP nº 1.103/22 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores.

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

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

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

14.9. As deliberações em Assembleias Especiais de Investidores, com exceção à disposições específicas contidas nas demais cláusulas, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem a 75% (setenta e cinco por cento) dos Titulares de CRI em Circulação, em primeira convocação ou segunda convocação.

14.9.1. As deliberações em Assembleias Especiais de Investidores que impliquem: (i) a alteração da Remuneração ou Amortização, ou de suas datas de pagamento, bem como dos Encargos Moratórios; (ii) a alteração da Data de Vencimento; (iii) as alterações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, nos Eventos de Vencimento Antecipado ou do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou, inclusive, no caso de renúncia ou perdão temporário; (iv) as alterações ao Contrato de Cessão, à Escritura de Emissão de CCI, ao Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada e ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) as alterações na presente cláusula 14, dependerão de aprovação de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos votos favoráveis de titulares de CRI em Circulação na Assembleia em primeira ou em segunda convocação.

14.9.2. O quórum de deliberação requerido para a substituição da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado não pode ser superior a títulos de securitização representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio separado.

14.9.3. Os Documentos da Operação poderão ser alterados e aditados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial de Investidores ou de consulta aos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente (i) da necessidade de atendimento de exigências da B3 ou da CVM, ou em consequência de normas legais regulamentares; (ii) da atualização dos dados cadastrais da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização dos CRI; (v) decorrer da correção de erros formais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos do Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários e, por consequência, nos CRI; ou (vi) alterações cujas autorizações já estejam previstas nos documentos da operação.

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

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

14.11.1 Observado o quórum descrito na cláusula 14.11 acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos certificados de recebíveis imobiliários dos investidores dissidentes.

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

15. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

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

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

15.3. A Assembleia Especial de Investidores tratada acima será convocada mediante publicação de edital em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, uma única vez, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias para a primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI. Caso não haja quórum suficiente para: (i) instalar a Assembleia Especial de Investidores em primeira ou segunda convocações ou, ainda que instalada; (ii) deliberar a matéria, o Agente Fiduciário ou a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado, deverá liquidar o Patrimônio Separado.

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

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

15.5.1. Na hipótese dos Titulares de CRI decidirem pela liquidação do Patrimônio Separado, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora: (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Direitos Creditórios Imobiliários; (iii) ratear os recursos obtidos entre os titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e (iv)

transferir, em dação em pagamento, os créditos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI.

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

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

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

16. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

16.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) ao mês, líquido 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) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante, no montante de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;

b) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

- pela implantação e registro das CCI no sistema da B3, será devida parcela única no valor de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da assinatura da Escritura de Emissão de CCI;
- pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculada pro rata die, se necessário;
- a remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Cedente, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Cedente ou mediante reembolso à Emissora, caso esta tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: custos com o sistema de negociação da CCI, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI;
- as parcelas citadas nos itens acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário e caso aplicável;
- as parcelas citadas nos itens acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.
- os valores indicados acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição

para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

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

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

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

e) 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;

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

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

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

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

16.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da MP nº 1.103/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 11.1. e 11.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Cedente, 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; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

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

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

16.5.1 Será devida, pela Cedente, 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 IGP-M/FGV. O montante de até R\$20.000,00 (vinte mil reais) a título de remuneração adicional da Emissora fica desde já aprovado pelos titulares de CRI, custos adicionais que excederem referido valor dependerão de aprovação prévia em Assembleia Especial de Investidores.

16. COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

17.1. As comunicações a serem enviadas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Tabapuã, 1.123 – 21º andar

São Paulo – SP

04533-004

At.: Depto. Gestão e Depto. Jurídico

Tel.: (11) 3320-7474

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

Para o Agente Fiduciário:

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

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

São Paulo – SP

CEP 04534-004

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

Telefone: (21) 3514-0000

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

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

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

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

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

18. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

18.2. Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:

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

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

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

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

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

18.2.6. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

18.2.7. As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de

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

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

18.2.9. Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249).

18.2.10. É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos

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

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

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

18.2.13. O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49, artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, artigo 1º, Lei nº 12.431 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013, conforme alterada). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

18.2.14. É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original,

faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto- Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981).

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

18.3. IOF:

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

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

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

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

18.4.2. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não- operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de

27 de novembro de 1998, conforme alterada, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

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

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

19. FATORES DE RISCO

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

20. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

20.4. Sem prejuízo do disposto na cláusula 14.13 acima, todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) por

Assembleia Especial de Investidores, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; e (ii) pela Emissora, exceto pelas hipóteses previstas na cláusula 14.10.2 acima

20.5. É vedada a promessa ou a cessão, pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte.

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

20.7. Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre a Emissora e o Agente Fiduciário.

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

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

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

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

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

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

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

produzam os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Contrato tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

21. LEI APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO

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

21.2. A Emissora e o Agente Fiduciário comprometem-se a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

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

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

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

E, por estarem assim, justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário assinam este Termo de Securitização em 3 (três) vias de igual teor, forma e validade, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 11 de julho de 2022.

(assinaturas nas páginas seguintes)



(Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da Série Única da 7ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

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

Agente Fiduciário

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

ANEXO I

CARACTERÍSTICAS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		DATA DE EMISSÃO: 15 de julho de 2022
SÉRIE: NAGUMO-VIRGO	NÚMERO: 001	TIPO DE CCI: Fracionária, representativa de 60% (sessenta por cento) dos direitos creditórios imobiliários relacionados ao Contrato de Locação A
1. EMISSORA: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social.		
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.		
3. DEVEDOR: SUPERMERCADO BARATÃO DE ALIMENTOS LTDA. , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.920.751/0005-48, estabelecida na Rua Tiburcio de Souza, nº 3.222, Itaim Paulista, São Paulo, SP.		
4. TÍTULO: “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial</i> ” celebrado em 5 de dezembro de 2021, entre a TERRA AZUL ORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA LTDA. e SUPERMERCADO BARATÃO DE ALIMENTOS LTDA.		
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 11.520.000,00 (onze milhões quinhentos e vinte mil reais)		
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Tiburcio de Souza, nº 3.222, Itaim Paulista, São Paulo, SP, CEP 08140-000, objeto da matrícula nº 144.458 do 12º Cartório de Registro de Imóveis da Comarcada de São Paulo, SP.		
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO:	4.374 (quatro mil trezentos e setenta e quatro) dias corridos, com vencimento em 06 de julho de 2034.	
7.2. TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS:	Sobre o valor nominal unitário ou sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRI, incidirão juros remuneratórios equivalente a 7,40% a.a. (sete inteiros e quarenta centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	
7.3. VALOR TOTAL:	R\$ 11.520.000,00 (onze milhões quinhentos e vinte mil reais)	
7.4. FORMA DE REAJUSTE:	Anualmente, de acordo com o Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.	
7.5. CARÊNCIA:	Não há.	
7.5. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	08 de 08 de 2022	
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	06 de 07 de 2034	
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	(i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da	

	inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	Mensal, conforme tabela constante no Anexo A à presente CCI.
7.9. LOCAL DE EMISSÃO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

8. GARANTIAS: A CCI não conta com garantia real imobiliária.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		DATA DE EMISSÃO: 15 de julho de 2022
SÉRIE: NAGUMO-VIRGO	NÚMERO: 002	TIPO DE CCI: Fracionária, representativa de 60% (sessenta por cento) dos direitos creditórios imobiliários relacionados ao Contrato de Locação B
1. EMISSORA: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“ <u>CVM</u> ”) com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social.		
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.		
3. DEVEDOR: MIXTER ATACADO E VAREJO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.705.530/0001-84, estabelecida na Avenida Jurema, nº 1.065, Parque Jurema, Guarulhos, SP.		
4. TÍTULO: “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial</i> ” celebrado em 5 de dezembro de 2021, entre a TERRA AZUL ORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA LTDA. e MIXTER ATACADO E VAREJO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS LTDA.		
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 23.040.000,00 (vinte e três milhões e quarenta mil reais).		
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Estrada Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 1.900, Parque Jurema, Guarulhos, SP, CEP 07252-000, objeto das matrículas nºs 68.728 e 68.729 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarcada de Guarulhos, SP.		
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO:	4.374 (quatro mil trezentos e setenta e quatro) dias corridos, com vencimento em 06 de julho de 2034.	
7.2. TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS:	Sobre o valor nominal unitário ou sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRI, incidirão juros remuneratórios equivalente a 7,40% a.a. (sete inteiros e quarenta centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	
7.3. VALOR TOTAL:	R\$ 23.040.000,00 (vinte e três milhões e quarenta mil reais).	
7.4. FORMA DE REAJUSTE:	Anualmente, de acordo com o Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.	
7.5. CARÊNCIA:	Não há.	
7.5. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	08 de 08 de 2022	
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	06 de 07 de 2034	
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	(i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.	
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	Mensal, conforme tabela constante no Anexo A à presente CCI.	
7.9. LOCAL DE EMISSÃO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.	

8. GARANTIAS: A CCI não conta com garantia real imobiliária.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de julho de 2022
--------------------------------------	---

SÉRIE: NAGUMO-VIRGO	NÚMERO: 003	TIPO DE CCI: Fracionária, representativa de 60% (sessenta por cento) dos direitos creditórios imobiliários relacionados ao Contrato de Locação C
----------------------------	--------------------	---

1. EMISSORA: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social.

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.

3. DEVEDOR: MERCANTIL VISTA VERDE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.744.102/0001-72, estabelecida na Rua Benedito Friggi, nº 3.280, Jardim Detroit, São José dos Campos, SP.

4. TÍTULO: “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial*” celebrado em 5 de dezembro de 2021, entre a **TERRA AZUL ORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA LTDA.** e **MERCANTIL VISTA VERDE LTDA.**

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 14.400.000,00 (quatorze milhões e quatrocentos mil reais).

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Benedito Friggi, nº 3.280, Jardim Detroit, São José dos Campos, SP, CEP 1224-480, objeto da matrícula nº 134.637 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarcada de São José dos Campos/ SP.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO:	4.374 (quatro mil trezentos e setenta e quatro) dias corridos, com vencimento em 06 de julho de 2034.
7.2. TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS:	Sobre o valor nominal unitário ou sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRI, incidirão juros remuneratórios equivalente a 7,40% a.a. (sete inteiros e quarenta centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
7.3. VALOR TOTAL:	R\$ 14.400.000,00 (quatorze milhões e quatrocentos mil reais).
7.4. FORMA DE REAJUSTE:	Anualmente, de acordo com o Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
7.5. CARÊNCIA:	Não há.
7.5. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	08 de 08 de 2022
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	06 de 07 de 2034
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	(i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	Mensal, conforme tabela constante no Anexo A à presente CCI.

7.9. LOCAL DE EMISSÃO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
------------------------	---

8. GARANTIAS: A CCI não conta com garantia real imobiliária.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de julho de 2022
--------------------------------------	---

SÉRIE: NAGUMO-VIRGO	NÚMERO: 004	TIPO DE CCI: Fracionária, representativa de 60% (sessenta por cento) dos direitos creditórios imobiliários relacionados ao Contrato de Locação D
----------------------------	--------------------	---

1. EMISSORA: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social.

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.

3. DEVEDOR: ON BRASIL COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.304.207/0001-03, estabelecida na Avenida Francisco Marengo, nº 2.301, Jardim Dona Benta, Suzano, SP.

4. TÍTULO: “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial*” celebrado em 5 de dezembro de 2021, entre a **TERRA AZUL ORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA LTDA.** e **ON BRASIL COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA.**

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 14.400.000,00 (quatorze milhões e quatrocentos mil reais).

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Avenida Francisco Marengo, nº 2.301, Jardim Dona Benta, Suzano, SP, CEP 08694-520, objeto da matrícula nº 2.001 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarcada de Suzano/SP.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO:	4.374 (quatro mil trezentos e setenta e quatro) dias corridos, com vencimento em 06 de julho de 2034.
7.2. TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS:	Sobre o valor nominal unitário ou sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRI, incidirão juros remuneratórios equivalente a 7,40% a.a. (sete inteiros e quarenta centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
7.3. VALOR TOTAL:	R\$ 14.400.000,00 (quatorze milhões e quatrocentos mil reais).
7.4. FORMA DE REAJUSTE:	Anualmente, de acordo com o Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
7.5. CARÊNCIA:	Não há.
7.5. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	08 de 08 de 2022
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	06 de 07 de 2034
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	(i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	Mensal, conforme tabela constante no Anexo A à presente CCI.

7.9. LOCAL DE EMISSÃO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
------------------------	---

8. GARANTIAS: A CCI não conta com garantia real imobiliária.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de julho de 2022
--------------------------------------	---

SÉRIE: NAGUMO-VIRGO	NÚMERO: 005	TIPO DE CCI: Fracionária, representativa de 60% (sessenta por cento) dos direitos creditórios imobiliários relacionados ao Contrato de Locação E
----------------------------	--------------------	---

1. EMISSORA: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social.

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.

3. DEVEDOR: MILBRASIL COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.961.551/0001-75, estabelecida na Rua Coronel Seabra, nº 321, Vila Alzira, Santo André, SP.

4. TÍTULO: “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial*” celebrado em 5 de dezembro de 2021, entre a **TERRA AZUL ORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA LTDA.** e **MILBRASIL COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA.**

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 14.400.000,00 (quatorze milhões e quatrocentos mil reais).

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Coronel Seabra, nº 321, Vila Alzira, Santo André, SP, CEP 09176-000, objeto da matrícula nº 4.056 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarcada de Santo André/SP.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO:	4.374 (quatro mil trezentos e setenta e quatro) dias corridos, com vencimento em 06 de julho de 2034.
7.2. TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS:	Sobre o valor nominal unitário ou sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRI, incidirão juros remuneratórios equivalente a 7,40% a.a. (sete inteiros e quarenta centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
7.3. VALOR TOTAL:	R\$ 14.400.000,00 (quatorze milhões e quatrocentos mil reais).
7.4. FORMA DE REAJUSTE:	Anualmente, de acordo com o Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
7.5. CARÊNCIA:	Não há.
7.5. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	08 de 08 de 2022
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	06 de 07 de 2034
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	(i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	Mensal, conforme tabela constante no Anexo A à presente CCI.

7.9. LOCAL DE EMISSÃO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
------------------------	---

8. GARANTIAS: A CCI não conta com garantia real imobiliária.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de julho de 2022
--------------------------------------	---

SÉRIE: NAGUMO-VIRGO	NÚMERO: 006	TIPO DE CCI: Fracionária, representativa de 60% (sessenta por cento) dos direitos creditórios imobiliários relacionados ao Contrato de Locação F
----------------------------	--------------------	---

1. EMISSORA: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social.

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.

3. DEVEDOR: ON BRASIL COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.304.207/0003-75, estabelecida na Estrada de São Bento, nº 549, Jardim Odete, Itaquaquecetuba, SP.

4. TÍTULO: “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial*” celebrado em 5 de dezembro de 2021, entre a **TERRA AZUL ORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA LTDA.** e **ON BRASIL COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA.**

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 12.960.000,00 (doze milhões novecentos e sessenta mil reais).

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Estrada de São Bento, nº 549, Jardim Odete, Itaquaquecetuba, SP, CEP 08598-100, objeto da matrícula nº 46.465 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarcada de Poá/SP.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO:	4.374 (quatro mil trezentos e setenta e quatro) dias corridos, com vencimento em 06 de julho de 2034.
7.2. TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS:	Sobre o valor nominal unitário ou sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRI, incidirão juros remuneratórios equivalente a 7,40% a.a. (sete inteiros e quarenta centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
7.3. VALOR TOTAL:	R\$ 12.960.000,00 (doze milhões novecentos e sessenta mil reais).
7.4. FORMA DE REAJUSTE:	Anualmente, de acordo com o Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
7.5. CARÊNCIA:	Não há.
7.5. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	08 de 08 de 2022
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	06 de 07 de 2034
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	(i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	Mensal, conforme tabela constante no Anexo A à presente CCI.

7.9. LOCAL DE EMISSÃO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
------------------------	---

8. GARANTIAS: A CCI não conta com garantia real imobiliária.

ANEXO II

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (“**Emissora**”), para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, na qualidade de Emissora dos certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) da Série Única da 7ª Emissão (“**Emissão**”) da Emissora, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que (i) nos termos previstos pela Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, foi ou será, conforme o caso, instituído regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários que servirão de lastro a esta Emissão, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (ii) verificou, em conjunto com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de agente fiduciário e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da Série Única da 7ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, celebrado nesta data.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da Série Única da 7ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*” (“**Termo de Securitização**”).

São Paulo, 11 de julho de 2022.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

ANEXO III

**DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE
NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/04**

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foram emitidas 6 (seis) cédulas de crédito imobiliário fracionárias, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei nº 10.931"), conforme alterada, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos certificados de recebíveis imobiliários da série única da 7ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), foi realizada por meio do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da Série Única da 7ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*", firmado em 11 de julho de 2022 entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre as CCI e os direitos creditórios imobiliários que ela representa, nos termos da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022. Regime fiduciário este ora registrado nesta Custodiante, que declara, ainda, que as vias originais assinadas digitalmente do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrados e custodiadas nesta Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931.

São Paulo, 11 de julho de 2022

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO IV

RELAÇÃO DE EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA, COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU SOCIEDADE INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA COMO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 345	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 18/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificar reenquadramento do Fundo de Despesas, desenquadrado segundo o relatório de janeiro de 2022; - Relatório de gestão, referente aos meses de setembro a dezembro 2021 e fevereiro de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente registrado, bem como a matrícula contando a averbação da Alienação Fiduciária de Imóvel; - Comprovante de pagamento com a quitação dos débitos de IPTU do Imóvel e comprovante de atualização cadastral perante	

a Prefeitura de SP/SP, tendo em vista, que na emissão, os imóveis ainda estão cadastrados em nome dos proprietários anteriores (Contribuintes nº 009.088.0038-1, 009.088.0458-1 e 009.088.0457-1); - Publicação no DOESP da AGE da Emissora (IZP FRANCA) realizada em 16/08/2021; e - Livro de Registro de Debêntures Nominativas com a inscrição da Debenturista.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.336.435,54	Quantidade de ativos: 51
Data de Vencimento: 05/08/2024	
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, referente ao mês de fevereiro de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; e - Relatório de Rating, com data base a partir de 13/04/2020. Estava em tratativas para dispensa pelos investidores. Aguardamos atualizações da Securitizadora.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários CHB; (iii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.850.000,00	Quantidade de ativos: 7850
Data de Vencimento: 21/05/2025	

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

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

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

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

Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.291.665,34	Quantidade de ativos: 7
Data de Vencimento: 05/08/2024	
Taxa de Juros: 36,87% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, referente ao mês de fevereiro de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; e - Relatório de Rating, com data base a partir de 13/04/2020. Estava em tratativas para dispensa pelos investidores. Aguardamos atualizações da Securitizadora.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários CHB; (iii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche.	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 25
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 30/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 2,7% a.a. na base 252.	

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
--

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 102	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 49.658.598,81	Quantidade de ativos: 49658
Data de Vencimento: 03/10/2029	
Taxa de Juros: INPC + 7,02% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração informando a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, referente ao ano de 2021.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 254	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.162.802,58	Quantidade de ativos: 63162
Data de Vencimento: 15/06/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação da definição do novo imóvel, bem como a convocação da AGT para aprovação do novo imóvel que fará parte da Alienação Fiduciária de Imóvel; e - Apólices de Seguro contendo a Virgo como beneficiária, em relação ao Imóvel do 6º andar e Anhanguera;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária e (iii) Cessão Fiduciária de Sobejo.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 256	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.703.000,00	Quantidade de ativos: 43703
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021. - Cópia da prenotação do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade (Instrumento de Alteração Contratual), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumentos na JUCESP; - Cópia da AGE da Emissora realizada em 17 de junho de 2021 publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - DOESP (DOESP) e no jornal Folha de São Paulo; - Termo de liberação referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto que não foi objeto de incorporação no Loteamento Fase 1, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao no 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 2); - Termo de liberação parcial da alienação fiduciária, referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 1);	

e - Relatório nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios).	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.	

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

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

resultados/demonstrações financeiras consolidadas da Emissora com revisão limitada de auditores independentes devidamente registrados perante a CVM, relativas ao trimestre então encerrado, referente ao 2º e 3º Trimestres de 2021; e - Prazo final para o envio do Relatório de Acompanhamento na forma do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como cronograma físico financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras elaborado pelo responsável técnico (RMO) - de agosto de 2021 a janeiro de 2022.

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 302	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 114.520.000,00	Quantidade de ativos: 114520
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do cálculo da Razão Mínima Mensal, referente aos meses de julho a dezembro 2021 e janeiro e fevereiro de 2022; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatórios de medição de obras emitidos pelos	

técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários que demonstrem a participação da Devedora nas subsidiárias diretas ou indiretas da Devedora, referente as duas primeiras verificações, quais sejam agosto de 2021 e fevereiro de 2022; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente assinada e registrada; e - Registro do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD's da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo- Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes.

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização
Ativo: CRI

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 375	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.220.000,00	Quantidade de ativos: 37220
Data de Vencimento: 20/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos nos moldes do Anexo III da CCB, acompanhado do Cronograma Físico-Financeiro e Relatório de Obras. Primeira verificação referente ao período vencido em janeiro de 2022; - Relatório de Gestão (Comprovante de constituição do Fundo de Reserva e Fundo de Despesas), referente aos meses de novembro de 2021 a fevereiro de 2022; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no RGI de São Paulo, bem como a certidão das	

matrículas 121.786 e 53.658 atualizada com a Alienação Fiduciária; - Instrumento de Alteração Contratual da Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda. (Fiduciante) para refletir a Alienação Fiduciária registrado na JUCESP; - Reunião de Sócios da Global Realty realizada em 04/10/2021 e re-ratificada em 18/10/2021 registradas na JUCESP; - Relatório Gerencial, referente aos meses de novembro de 2021 a fevereiro de 2022; e - Relatório de Obras, referente aos meses de novembro de 2021 a fevereiro de 2022.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 377	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 49.275.000,00	Quantidade de ativos: 49275
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, na forma da Cláusula 3.5.4 do Instrumento de Emissão de Nota Comercial. Obrigação devida em janeiro de 2022; - Balancete trimestral da Cedente e da ABV demonstrando todas as receitas e despesas operacionais incorridas no período, evidenciando o resultado operacional líquido e o EBITDA efetivamente obtido naquele trimestre. Período de referência 1º Trimestre de 2022; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados nos RTD's competentes; - Cópia dos termos de liberação dos Ônus Imóveis Onerados e dos Ônus Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, registrados nos RTD's competentes - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - Declaração assinada pelo representante legal da Cedente e da ABV, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 394	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.940.000,00	Quantidade de ativos: 59400
Data de Vencimento: 24/08/2026	

Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

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

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 443	Emissão: 4

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 450	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.176.100,00	Quantidade de ativos: 51761

Data de Vencimento: 24/08/2026
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 453	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.573.900,00	Quantidade de ativos: 35739
Data de Vencimento: 24/08/2026	

Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 456	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.719.600,00	Quantidade de ativos: 47196
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 459	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.245.000,00	Quantidade de ativos: 72450
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

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

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 78	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.670.734,37	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 15/12/2017	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
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 CCIs; (ii) Alienação Fiduciária dos 37 imóveis objeto dos referidos contratos de compra e venda; (iii) Cessão Fiduciária de 15% do valor decorrente das prestações mensais dos contratos de compra e venda; e (iv) Fiança prestada pela Construtora Aterpa M. Martins S.A. e pela Direcional Engenharia S.A.	

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

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 136	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.025.603,40	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 30/09/2023	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente</p>	

Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 03/20. Adicionalmente, está pendente: - registro na B3 de parte das CCI's lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório de Gestão referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020; e - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.

Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos correspondentes a 41,6666% de 50% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda através dos quais foram comercializadas 34 unidades do Empreendimento Campos do Conde II, e a 49,166% de 59% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda através dos quais foram comercializadas 298 unidades do Empreendimento Residencial Fogaça, representados por 332 CCI's fracionárias; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis na proporção de 50% em relação aos imóveis do Empreendimento Campos do Conde II e 59% do Empreendimento Residencial Fogaça; (iii) Fiança e coobrigação das Cedentes Fleche Participações Ltda e Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.; (iv) Cessão fiduciária de créditos correspondentes a 8,3333% de 50% dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Campos do Conde II, e de 9,833% de 59% dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Residencial Fogaça.

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 CCI's, decorrentes das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária através das quais a AGV Campinas Empreendimentos Ltda. negociou os imóveis com os devedores; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis objeto das Escrituras de Compra e Venda; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 9,090909% do total dos Créditos Imobiliários; e (iv) Fiança e Coobrigação da AGV Participações Ltda. e de pessoas físicas (Sr. Ricardo Anversa, Sra. Denise Mochiuti Anversa, Sr. Tomaz Alexandre Vitelli e Sra. Carmem Lucia Gradim Vitelli).	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 146	Emissão: 2

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 147	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.058.491,04	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
<p>Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos decorrentes (a) das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária através das quais a AGV Campinas Empreendimentos Ltda. negociou os Imóveis com os devedores, representados por 267 CCIs, e (b) do Contrato de Financiamento, através do qual a Companhia Província de Créditos Imobiliários concedeu financiamento à Cedente, representada por uma CCI. De acordo com o Contrato de Financiamento, será realizada dação em pagamento, total ou parcial, do Financiamento com os créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda das Unidades Remanescentes que se enquadrarem nos requisitos determinados, restando assim</p>	

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 Giadorno, que juntos totalizam 393 contratos, e (d) 100% dos valores decorrentes de 12 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Residencial Reserva Santa Rosa, todos representados por CCIs escriturais ("Créditos Imobiliários"); (ii) Alienação Fiduciária de 66% dos Imóveis Reserva Sapucaia prestada pela Scopel SPE-02, 60% dos Imóveis Reserva Sapucaia prestada pela Scopel Desenvolvimento, 57% dos Imóveis Reserva Santa Rosa, 50% dos Imóveis Residencial San Diego e 62% dos Imóveis Residencial Pateo do Colégio; (iii) Cessão Fiduciária de 13,04% dos Créditos Imobiliários; e (iv) Fiança e Coobrigação da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.</p>	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 29/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	

Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, nos termos do Anexo V, para incluir no objeto da Cessão Fiduciária, novos contratos de compra e venda de açúcar que, cumulativamente: (i) sejam suficientes para atendimento do Valor Mínimo de Cobertura durante todo o prazo de vigência da operação; (ii) haja como contraparte a Alvean Sugar S.L. ou sociedade que integre o respectivo grupo econômico; e (iii) possua(m) termos substancialmente semelhantes aos Contratos Cedidos listados no Anexo III, sob pena de um Evento de Reforço de Garantia; e - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como a memória de cálculo dos índices financeiros da Devedora/Dacalda, referente ao ano de 2021.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Aval prestado pela AGRO PECUÁRIA VALE DO JACARÉ LTDA.	

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 48
Volume na Data de Emissão: R\$ 315.000.000,00	Quantidade de ativos: 315000
Data de Vencimento: 03/12/2025	

Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão, devidamente registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Londrina/PR, Bela Vista do Paraíso/PR e São Paulo/SP; - Declaração de Destinação dos Recursos, acompanhada da cópia das notas fiscais e dos contratos que deram origem - referente a primeira verificação de recursos da emissão; - Cópias das Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTD's de Londrina/PR e São Paulo/SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Fiança prestada pela LANDCO ADMINISTRADORA DE BENS E IMÓVEIS S.A.	

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do fundo de despesas inicial, devendo a somatória dos fundos 1 a 4 equivaler a no mínimo 210.000,00; - Relatório Mensal, contendo a verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de agosto de 2021 a março de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 17/01/2028	

Taxa de Juros: IPCA + 6,6687% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 92
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 7500
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 93
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 7500
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobrejo.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 100
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1834% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 120
Volume na Data de Emissão: R\$ 400.000.000,00	Quantidade de ativos: 400000
Data de Vencimento: 15/06/2029	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000

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

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

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00	Quantidade de ativos: 3500
Data de Vencimento: 15/12/2026	

Taxa de Juros: IPCA + 10,9222% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 120
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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

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

Data de Vencimento: 24/09/2031
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 24/09/2031	

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	

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

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

ANEXO V

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

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

Cidade / Estado: São Paulo /SP

CNPJ/MF n.º: 36.113.876/0004-34

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

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF/ME nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 7ª

Número de Séries: Única

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Quantidade: Serão emitidos 59.000 (cinqüenta e nove mil) CRI

Espécie: Quirografária

Classe: Não Aplicável

Forma: Escritural

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2022, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 11 de julho de 2022.

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

ANEXO VI

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

Cronograma de Pagamentos CRI			
N	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	10/08/2022	0,5236%	NÃO
2	12/09/2022	0,4151%	NÃO
3	10/10/2022	0,4764%	NÃO
4	10/11/2022	0,4529%	NÃO
5	12/12/2022	0,4577%	NÃO
6	10/01/2023	0,4625%	NÃO
7	10/02/2023	0,4104%	NÃO
8	10/03/2023	0,5573%	NÃO
9	10/04/2023	0,5063%	NÃO
10	10/05/2023	0,5118%	NÃO
11	12/06/2023	0,4603%	NÃO
12	10/07/2023	0,5224%	NÃO
13	10/08/2023	0,4426%	NÃO
14	11/09/2023	0,5045%	NÃO
15	10/10/2023	0,5100%	NÃO
16	10/11/2023	0,5157%	NÃO
17	11/12/2023	0,5500%	NÃO
18	10/01/2024	0,5562%	NÃO
19	14/02/2024	0,4769%	NÃO
20	11/03/2024	0,6248%	NÃO
21	10/04/2024	0,5465%	NÃO
22	10/05/2024	0,5528%	NÃO
23	10/06/2024	0,5877%	NÃO
24	10/07/2024	0,5375%	NÃO
25	12/08/2024	0,5153%	NÃO
26	10/09/2024	0,5784%	NÃO
27	10/10/2024	0,5567%	NÃO
28	11/11/2024	0,5633%	NÃO
29	10/12/2024	0,6270%	NÃO
30	10/01/2025	0,6061%	NÃO
31	10/02/2025	0,6134%	NÃO
32	10/03/2025	0,7063%	NÃO
33	10/04/2025	0,5725%	NÃO
34	12/05/2025	0,6936%	NÃO
35	10/06/2025	0,6452%	NÃO
36	10/07/2025	0,6533%	NÃO
37	11/08/2025	0,6330%	NÃO
38	10/09/2025	0,6410%	NÃO
39	10/10/2025	0,6492%	NÃO
40	10/11/2025	0,6860%	NÃO

41	10/12/2025	0,6664%	NÃO
42	12/01/2026	0,7035%	NÃO
43	10/02/2026	0,7128%	NÃO
44	10/03/2026	0,8076%	NÃO
45	10/04/2026	0,7044%	NÃO
46	11/05/2026	0,7993%	NÃO
47	10/06/2026	0,7531%	NÃO
48	10/07/2026	0,7349%	NÃO
49	10/08/2026	0,7734%	NÃO
50	10/09/2026	0,7556%	NÃO
51	13/10/2026	0,7661%	NÃO
52	10/11/2026	0,8623%	NÃO
53	10/12/2026	0,7891%	NÃO
54	11/01/2027	0,8573%	NÃO
55	10/02/2027	0,8696%	NÃO
56	10/03/2027	0,8822%	NÃO
57	12/04/2027	0,8381%	NÃO
58	10/05/2027	0,9360%	NÃO
59	10/06/2027	0,8645%	NÃO
60	12/07/2027	0,8774%	NÃO
61	10/08/2027	0,9193%	NÃO
62	10/09/2027	0,9048%	NÃO
63	11/10/2027	0,9473%	NÃO
64	10/11/2027	0,9905%	NÃO
65	10/12/2027	0,9776%	NÃO
66	10/01/2028	0,9932%	NÃO
67	10/02/2028	0,9521%	NÃO
68	10/03/2028	1,0816%	NÃO
69	10/04/2028	1,0423%	NÃO
70	10/05/2028	1,1165%	NÃO
71	12/06/2028	1,0213%	NÃO
72	10/07/2028	1,1525%	NÃO
73	10/08/2028	1,0583%	NÃO
74	11/09/2028	1,1336%	NÃO
75	10/10/2028	1,1534%	NÃO
76	10/11/2028	1,1739%	NÃO
77	11/12/2028	1,2234%	NÃO
78	10/01/2029	1,2456%	NÃO
79	14/02/2029	1,1829%	NÃO
80	12/03/2029	1,3474%	NÃO
81	10/04/2029	1,3158%	NÃO
82	10/05/2029	1,3124%	NÃO
83	11/06/2029	1,3378%	NÃO
84	10/07/2029	1,3641%	NÃO
85	10/08/2029	1,3342%	NÃO
86	10/09/2029	1,4466%	NÃO

87	10/10/2029	1,4191%	NÃO
88	12/11/2029	1,4771%	NÃO
89	10/12/2029	1,5651%	NÃO
90	10/01/2030	1,5416%	NÃO
91	11/02/2030	1,5466%	NÃO
92	11/03/2030	1,6947%	NÃO
93	10/04/2030	1,6187%	NÃO
94	10/05/2030	1,7127%	NÃO
95	10/06/2030	1,7239%	NÃO
96	10/07/2030	1,7646%	NÃO
97	12/08/2030	1,7500%	NÃO
98	10/09/2030	1,8498%	NÃO
99	10/10/2030	1,8675%	NÃO
100	11/11/2030	1,9149%	NÃO
101	10/12/2030	2,0215%	NÃO
102	10/01/2031	2,0464%	NÃO
103	10/02/2031	2,1016%	NÃO
104	10/03/2031	2,2450%	NÃO
105	10/04/2031	2,1658%	NÃO
106	12/05/2031	2,3423%	NÃO
107	10/06/2031	2,3544%	NÃO
108	10/07/2031	2,4256%	NÃO
109	11/08/2031	2,4722%	NÃO
110	10/09/2031	2,5507%	NÃO
111	10/10/2031	2,6338%	NÃO
112	10/11/2031	2,7505%	NÃO
113	10/12/2031	2,8166%	NÃO
114	12/01/2032	2,9449%	NÃO
115	11/02/2032	3,0809%	NÃO
116	10/03/2032	3,1969%	NÃO
117	12/04/2032	3,2642%	NÃO
118	10/05/2032	3,4809%	NÃO
119	10/06/2032	3,5404%	NÃO
120	12/07/2032	3,6933%	NÃO
121	10/08/2032	3,8874%	NÃO
122	10/09/2032	4,0403%	NÃO
123	11/10/2032	4,2653%	NÃO
124	10/11/2032	4,5104%	NÃO
125	10/12/2032	4,7218%	NÃO
126	10/01/2033	4,9853%	NÃO
127	10/02/2033	5,2212%	NÃO
128	10/03/2033	5,6873%	NÃO
129	11/04/2033	5,9471%	NÃO
130	10/05/2033	6,4482%	NÃO
131	10/06/2033	6,8158%	NÃO
132	11/07/2033	7,4477%	NÃO

133	10/08/2033	8,0357%	NÃO
134	12/09/2033	8,7925%	NÃO
135	10/10/2033	9,7574%	NÃO
136	10/11/2033	10,8454%	NÃO
137	12/12/2033	12,2372%	NÃO
138	10/01/2034	14,0268%	NÃO
139	10/02/2034	16,3556%	NÃO
140	10/03/2034	19,8240%	NÃO
141	10/04/2034	24,7951%	NÃO
142	10/05/2034	33,1573%	NÃO
143	12/06/2034	49,8299%	NÃO
144	10/07/2034	100,0000%	NÃO

ANEXO VII

FATORES DE RISCO

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

1. RISCOS RELACIONADOS À SECURITIZAÇÃO E AO REGIME FIDUCIÁRIO

1.1. Desenvolvimento recente da securitização de Direitos Creditórios Imobiliários: a securitização de direitos creditórios imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997 e regogada pela MP nº 1.103/22. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no país, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Nesses casos, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos, inclusive, no caso das pessoas físicas, perder o benefício fiscal referente à isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

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

1.3. Decisões judiciais relacionadas à Medida Provisória 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos dos CRI: a Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, estabelece que as normas que disciplinam a afetação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial

quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, o qual permanece respondendo pelos débitos acima referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto da afetação. Não há como garantir que os recursos decorrentes do Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários não possam ser alcançados pelos credores dos débitos de natureza fiscal, trabalhista e previdenciário da Emissora ou do mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Nesse caso, os titulares desses créditos concorrerão com os titulares de CRI pelos recursos do Patrimônio Separado e este pode não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

2. RISCOS RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

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

2.2. Eventuais Divergências na Interpretação das Normas Tributárias Aplicáveis: Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Além disso, não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação dos CRI no mercado secundário e dessa modalidade de operação estruturada em geral. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação dos CRI, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei nº 11.033; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, §2º, da Lei nº 8.383, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo inciso II do caput do artigo 2º da Lei nº 11.033. Tampouco há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Secretaria da Receita Federal. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais a respeito da operação poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

2.3. Falta de Liquidez dos CRI no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI não opera de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado forte para negociação dos CRI, a permitir sua alienação pelos investidores, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário e deve estar ciente da eventual necessidade de manutenção do seu investimento nos CRI até a Data de Vencimento. Adicionalmente, considerando que poderá ser aceita a participação de investidores que sejam pessoas vinculadas, sujeitas às regras e restrições previstas nos Documentos da Oferta, tal situação poderá ser agravada pela participação de pessoas vinculadas na Oferta, o que poderá resultar em redução adicional da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário.

2.4. Negociação dos CRI no Mercado Secundário somente entre Investidores Profissionais: Considerando que os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com Investidores Profissionais no mercado secundário e deve estar ciente da eventual necessidade de manutenção do seu investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

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

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

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

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

2.9. O risco de crédito dos Devedores pode afetar adversamente os CRI: o pagamento da Remuneração dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pelos Devedores dos Contratos de Locação. A capacidade de pagamento dos Devedores poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, da exposição ao seu risco de crédito ou em decorrência de fatores imprevisíveis que poderão afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

2.10. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários: A Emissora, na qualidade de adquirente dos Direitos Creditórios Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17 e MP nº 1.103/22, são responsáveis, conforme o caso, por realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos titulares de CRI. A não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Direitos Creditórios Imobiliários ou em caso de perda dos Documentos Comprobatórios, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

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

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

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

2.1. Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou

perdas; e (iii) risco de falta de liquidez. A ocorrência de qualquer das situações descritas pode afetar negativamente os CRI, causando prejuízos aos seus titulares.

2.2. Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade. As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários e/ou da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou da execução da Fiança e/ou da excussão da Cessão Fiduciária e da coobrigação de recompra pela Cedente. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às Datas de Pagamento da Amortização e da Remuneração, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI, caso o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para quitar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI e precisará iniciar a excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou da excussão da Cessão Fiduciária e/ou da execução da Fiança e da coobrigação de recompra pela Cedente. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores, do Fiador da Locação, dos Fiadores, dos Contratos de Locação, da Cedente, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, poderá afetar a capacidade dos Devedores, do Fiador da Locação, dos Fiadores e da Cedente honrarem suas obrigações nos termos dos Contratos de Locação e do Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários, respectivamente, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.

2.3. Risco de concentração de devedores e dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os CRI são concentrados em apenas 6 (seis) devedores, os quais originam os Direitos Creditórios Imobiliários oriundos dos Contratos de Locação. A ausência de diversificação dos devedores dos Direitos Creditórios Imobiliários representa risco adicional para os investidores e pode provocar um efeito adverso aos Titulares de CRI.

2.4. Risco da ausência de coobrigação da Emissora. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos investidores dos montantes devidos depende exclusivamente do adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

2.5. Possibilidade do pagamento de despesas diretamente pelos Titulares dos CRI, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas e do Patrimônio Separado. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da MP nº 1.103/22, caso o Fundo de Despesa e o Patrimônio Separado sejam insuficientes para arcar com as despesas, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pelos Devedores.

2.6. Risco de Resgate Antecipado e de Recompra Obrigatória. A ocorrência de eventos que ocasionem o Resgate Antecipado ou a recompra obrigatória dos CRI, independentemente do pagamento de qualquer multa, penalidade, indenização ou Prêmio, poderá ocasionar o recebimento antecipado, pelos Titulares

de CRI, dos valores investidos nos CRI, podendo os Titulares de CRI ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos. Neste caso, os Titulares de CRI deixarão de receber a rentabilidade que estes CRI poderiam vir a lhes proporcionar caso não tivessem sido pré-pagos. Adicionalmente, a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

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

2.8. Risco de ajuizamento de ação revisional de aluguel. A relação jurídica decorrente dos Contratos de Locação é entabulada conforme princípios contidos na Lei 8.245/91, de forma que não é possível afastarmos o risco dos Devedores ajuízação de ação revisional de aluguéis, o que pode atrasar e prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

2.9. Os Imóveis podem ser objeto de desapropriação pelo Poder Público ou ter o seu uso afetado pelo anúncio de realização de determinadas obras públicas ao seu redor. Em caso de desapropriação, os Devedores e a Cedente podem ser adversamente afetadas, na medida em que a lucratividade esperada da utilização dos Imóveis no âmbito dos Contratos de Locação seja maior do que a indenização a ser paga pelo Poder Público. Da mesma forma, algumas obras públicas feitas ou anunciadas para regiões ao redor dos Imóveis pode prejudicar o seu desenvolvimento em função da perda de interesse que os potenciais locatários terão em relação a esses Imóveis, como por exemplo, a criação de avenidas de grande volume de tráfego próximas aos Imóveis, criação de viadutos, construção de delegacias ou centros de detenção e demais construções públicas que, usualmente, fazem diminuir o interesse dos possíveis locatários nos Imóveis, nas respectivas áreas ao redor, podendo impactar de maneira adversa as operações e condições financeiras dos Devedores e da Cedente. Caso o desempenho financeiro e os resultados operacionais dos Devedores e da Cedente sejam afetados negativamente em razão dos fatores de risco aqui descritos, a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por extensão, dos CRI pela Emissora, poderá ser comprometida.

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

2.11. Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre os imóveis objetos dos Contratos de Locação. Os imóveis objetos dos Contratos de Locação não asseguram aos Titulares dos CRI qualquer direito sobre os imóveis, nem mesmo o direito de retê-los, em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos respectivos Contratos de Locação e/ou dos CRI por parte da Emissora e/ou dos Titulares dos CRI.

2.12. Riscos relativos à constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis. Na Data da Primeira Integralização dos CRI, é possível que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis não esteja devidamente registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo que, caso o registro não seja devidamente concluído, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis apresentará vícios de constituição e oponibilidade perante terceiros. Neste caso, os Titulares de CRI assumirão o risco de que eventual excussão dessas Garantias seja prejudicada pela ausência de tais registros.

2.13. Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis: A constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis não é condição para a liquidação financeira dos CRI. Sendo assim, como a subscrição e integralização dos CRI ocorrerá sem que tenha ocorrido o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no cartório de registro de imóveis, os Titulares de CRI assumirão o risco de que eventual excussão dessas Garantias seja prejudicada pela ausência de tais registros.

2.14. Riscos relativos à excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis. A impontualidade ou o inadimplemento relativo aos Direitos Creditórios Imobiliários poderá levar à necessidade de excussão do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Não é possível assegurar que a Alienação Fiduciária de Imóveis será suficiente, à época da excussão, para comportar o pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, sendo necessário ainda aferir que é possível que os procedimentos de excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis possa ter custo elevado (em razão de custos com advogados, procedimentos de publicação de editais, custos judiciais para propositura e acompanhamento de procedimento arbitral e/ou de ações judiciais, entre outros), e/ou tenham seu prazo estendido de forma excessiva, o que pode vir a representar perda financeira aos Titulares dos CRI, relativamente não apenas à frustração da percepção da remuneração contratada, mas também à incidência de custos adicionais. É possível que os Devedores ou terceiros interessados promovam medidas que visem obstaculizar a excussão da garantia de Alienação Fiduciária, o que pode acarretar em dilação do prazo estimado para o efetivo recebimento do valor dos Imóveis, para pagamento das Obrigações Garantidas.

2.15. Riscos relacionados a depreciação dos Imóveis. Não há obrigação, por parte da Cedente, de reforço dos Imóveis objetos da Alienação Fiduciária. Dessa forma, em caso de excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, o valor dos Imóveis poderão apresentar depreciações, não sendo possível assegurar que a Alienação Fiduciária de Imóveis será suficiente, à época da excussão para comportar o pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, o que poderá prejudicar a realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

2.16. Riscos relativos à aplicação irrestrita do previsto no artigo 27, §5º, da Lei nº 9.514/97. Diante da inexistência de jurisprudência consolidada sobre o assunto, no caso de excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, não podemos afastar o risco da aplicação do disposto no artigo 27, §5º, da Lei nº 9.514/97, segundo o qual se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não foi igual ou superior ao valor da dívida, considerar-se-á extinta a dívida, o que pode prejudicar o recebimento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

2.17. Riscos relacionados aos Seguros. Em caso de eventual sinistro envolvendo os Seguros, os recursos a serem obtidos a título de indenização pela cobertura de tais Seguros dependerão da capacidade de pagamento das companhias seguradoras contratadas e do cumprimento, pela contratante dos Seguros,

de todas as exigências de tais companhias seguradoras para o pagamento da indenização. Ademais, as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices, o que poderá prejudicar a realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

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

2.19. Risco relacionado à Capacidade de Pagamento da Cedente e/ou dos Fiadores. Conforme previsto no Contrato de Cessão, a Cedente e/ou os Fiadores poderão ser demandados a adimplir os Direitos Creditórios Imobiliários no caso de inadimplemento pelos Devedores. Ainda, a Cedente e/ou os Fiadores poderão vir a ser obrigados a recomprar os Direitos Creditórios Imobiliários, bem como adimplir as obrigações referentes aos Encargos Moratórios, Recompra Compulsória e Recompra Obrigatória. Não há como garantir de que a Cedente e/ou os Fiadores terão recursos para adimplir com tais obrigações garantidas. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

2.20. Risco de Falecimento dos Fiadores Pessoas Físicas. Conforme previsto no Contrato de Cessão os Fiadores poderão ser demandados a adimplir os Direitos Creditórios Imobiliários no caso de inadimplemento pelos Devedores. Na hipótese de falecimento de quaisquer Fiadores, não ocorrerá a substituição de referida garantia, o que poderá prejudicar eventual recuperação tempestiva e satisfatória dos valores investidos pelos Titulares de CRI.

2.21. Risco em Função da Dispensa de Registro perante a CVM e Registro na ANBIMA apenas para Fins de Informação de base de dados da ANBIMA. A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, e está automaticamente dispensada do registro de distribuição pública perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 476. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM e de análise prévia pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA para registro de ofertas públicas, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Por se tratar de distribuição pública com esforços restritos, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA. Os Investidores Profissionais interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que não sejam Investidores Profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de

distribuição de valores mobiliários registradas perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA.

2.22. Risco de insuficiência do Fundo de Despesas. Nos termos do presente Termo de Securitização, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, com os recursos do Fundo de Despesas. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Cedente e/ou os Fiadores não realizem a recomposição do Fundo de Despesas, e o Patrimônio Separado também não seja suficiente para realizar sua recomposição, os Titulares dos CRI deverão suportar as Despesas, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI pois terão que arcar com despesas extraordinárias.

2.23. Risco de Pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários em Conta Diversa da Conta do Patrimônio Separado: Qualquer atraso, pagamento em conta diversa ou impossibilidade na transferência dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários para a Conta do Patrimônio Separado poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

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

3. RISCOS RELACIONADOS AOS DEVEDORES

3.1. Riscos associados à ausência e/ou insuficiência de seguro para as atividades dos Devedores. A manutenção de seguros cujos valores podem se mostrar insuficientes para a proteção de perdas relevantes, assim como a ausência de cobertura para determinados tipos de perda (atos de terrorismo, guerras e revoluções civis), podem acarretar efeito adverso à situação financeira dos Devedores e afetar negativamente a capacidade dos Devedores de honrar as obrigações assumidas nos termos dos Contratos de Locação, consequentemente, dos CRI.

3.2. Escopo limitado da auditoria jurídica. A auditoria legal realizada no âmbito da presente Oferta não abrangeu a análise dos Devedores, tendo escopo limitado focado exclusivamente nas certidões e documentos da Cedente e dos Fiadores. Adicionalmente, até a data de assinatura do presente Termo de Securitização, as seguintes certidões não foram apresentadas: com relação à (i) Aguazul, as Certidões emitidas pelo Ministério Público Federal e Estadual; e (ii) Cedente, a Certidão das Procuradorias Regionais do Trabalho/Ministério Público do Trabalho. Caso tivesse sido realizado um procedimento de auditoria mais extensivo, poderiam ter sido detectadas contingências que eventualmente poderiam trazer prejuízos aos Titulares de CRI. Desta forma, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração dos CRI pelos Titulares de CRI.

3.3. Potenciais divergências na provisão para contingências de processos judiciais. Eventuais falhas ou divergências na avaliação ou na estimativa de suas provisões ou na sua divulgação ou a existência de contingências não provisionadas poderão afetar negativamente a capacidade do Cedente, dos Fiadores e dos Devedores de adimplir as obrigações, com efeitos inclusive em relação a resultados futuros ou o cumprimento de suas obrigações na qualidade de devedor perante os respectivos Contratos de Locação o que poderá prejudicar a realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

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

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

3.6. Os Devedores estão sujeitos à falência, recuperação judicial ou extrajudicial: ao longo do prazo de duração dos CRI, os Devedores estão sujeitos a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências dos Devedores, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade dos Devedores de honrar as obrigações assumidas nos termos dos Contratos de Locação, consequentemente, dos CRI.

4. RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

4.1. Manutenção do registro de companhia aberta: a atuação da Emissora como securitizadora de direitos creditórios imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI.

4.2. O Objeto da Companhia Securitizadora e o Patrimônio Separado: a Emissora é uma companhia securitizadora de direitos creditórios imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da MP nº 1.103/22, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos direitos creditórios imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos direitos creditórios imobiliários por parte dos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados.

4.3. Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado: a responsabilidade da Emissora se limita ao que dispõe o parágrafo único do artigo 27, da MP nº 1.103/22, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Emissora (e não o Patrimônio Separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os titulares de CRI e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 27, da MP nº 1.103/22.

4.4. A administração da Emissora: A Emissora é uma companhia securitizadora de direitos creditórios imobiliários, tendo como objeto social, dentre outros, a aquisição e securitização de quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da MP nº 1.103/22, cujos patrimônios são administrados separadamente. O

patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos direitos creditórios imobiliários e suas garantias.

Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Emissora, dos direitos creditórios imobiliários por parte dos devedores ou coobrigados, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados, de modo que não há qualquer garantia que os investidores nos CRI receberão a totalidade dos valores investidos.

O patrimônio líquido da Emissora, em 31 de dezembro de 2019, era de R\$4.270.139,47 (quatro milhões duzentos e setenta mil cento e trinta e nove reais e quarenta e sete centavos) e, portanto, inferior ao Valor Total da Emissão. Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

4.5. 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.

4.6. 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 destes 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.

4.7. Originação de novos negócios ou redução de demanda por CRI: 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 resultem 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 atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

4.8. A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial: ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial

ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS

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

4.10. Política Monetária Brasileira: o Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos se retraem. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor agrícola e nos negócios dos Devedores, da Emissora e dos demais participantes da Oferta, o que pode afetar a capacidade de produção e de fornecimento e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI. Dentre as possíveis consequências para a Emissora e/ou para os Devedores, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem o benefício tributário aos investidores dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital

que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem a capacidade de pagamentos das empresas.

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

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

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

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

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

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

* * * *