



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS  
DEVIDOS PELA LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S.A.**

*para emissão de*

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 67ª (SEXAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE  
ÚNICA, DA**

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*como Securitizadora*

*celebrado com*

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

*como Agente Fiduciário*

Datado de 30 de novembro de 2022.

---

## ÍNDICE

<b>CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES .....</b>	<b>4</b>
<b>CLÁUSULA SEGUNDA – CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....</b>	<b>16</b>
<b>CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO .....</b>	<b>20</b>
<b>CLÁUSULA QUARTA – PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI .....</b>	<b>25</b>
<b>CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>	<b>29</b>
<b>CLÁUSULA SEXTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DOS CRI .....</b>	<b>34</b>
<b>CLÁUSULA SÉTIMA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO .....</b>	<b>39</b>
<b>CLÁUSULA OITAVA – REGIME FIDUCIÁRIO .....</b>	<b>47</b>
<b>CLÁUSULA NONA – ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....</b>	<b>48</b>
<b>CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA .....</b>	<b>53</b>
<b>CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO .....</b>	<b>63</b>
<b>CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – COBRANÇA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....</b>	<b>71</b>
<b>CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI .....</b>	<b>71</b>
<b>CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – FATORES DE RISCO .....</b>	<b>76</b>
<b>CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DESPESAS .....</b>	<b>76</b>
<b>CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICIDADE .....</b>	<b>80</b>
<b>CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – RESGATE ANTECIPADO DOS CRI E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI</b>	<b>81</b>
<b>CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DISPOSIÇÕES FINAIS .....</b>	<b>82</b>
<b>CLÁUSULA DÉCIMA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO .....</b>	<b>84</b>
<b>ANEXO I - CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO .....</b>	<b>88</b>
<b>ANEXO II – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO .....</b>	<b>89</b>
<b>ANEXO III - FORMA DE UTILIZAÇÃO E PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS IMÓVEIS LASTRO .....</b>	<b>94</b>
<b>ANEXO IV - CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO AOS IMÓVEIS DESTINAÇÃO .....</b>	<b>98</b>
<b>ANEXO V – DESCRIÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO .....</b>	<b>102</b>
<b>ANEXO VI - MODELO DA DECLARAÇÃO RELATIVA ÀS DESPESAS OBJETO DE REEMBOLSO .....</b>	<b>104</b>
<b>ANEXO VII - MODELO DE NOTIFICAÇÃO DE ALTERAÇÃO DO PERCENTUAL DOS RECURSOS DA EMISSÃO A SER DESTINADO A CADA UM DOS IMÓVEIS DESTINAÇÃO .....</b>	<b>105</b>
<b>ANEXO VIII - MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO .....</b>	<b>107</b>
<b>ANEXO IX - MODELO DA DECLARAÇÃO RELATIVA AOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO .....</b>	<b>109</b>
<b>ANEXO X - CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS .....</b>	<b>110</b>
<b>ANEXO XI - TRIBUTAÇÃO DOS CRI .....</b>	<b>113</b>
<b>ANEXO XII - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER .....</b>	<b>116</b>
<b>ANEXO XIII - DECLARAÇÃO DA EMISSORA .....</b>	<b>118</b>
<b>ANEXO XIV - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO .....</b>	<b>120</b>

**ANEXO XV - DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA .....120**

**ANEXO XVI - OPERAÇÕES AGENTE FIDUCIÁRIO .....122**

**ANEXO XVII - FATORES DE RISCO .....196**

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 67ª (SEXAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S.A.**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04.533-014, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.300.340.949, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definidas),

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário");

**RESOLVEM** celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 67ª (sexagésima sétima) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Light Serviços de Eletricidade S.A.*" ("Termo de Securitização"), de acordo com a Lei 14.430 e a Resolução CVM 60, que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

**1.1.** Definições: Para fins deste Termo de Securitização, os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos nesta cláusula, salvo se de outra forma determinado neste Termo de Securitização ou se o contexto assim o exigir. Todas as definições estabelecidas neste Termo de Securitização que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

<u>"Agência de Classificação de Risco"</u>	Significa a <b>STANDARD &amp; POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, conjuntos 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.295.585/0001-40, ou sua substituta, contratada pela Emissora e responsável pela classificação e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, nos termos do item (xxx) da Cláusula 3.1 e da Clausula 4.3 abaixo;
<u>"Agente Fiduciário"</u>	Significa a <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, na qualidade de representante da comunhão dos Titulares dos CRI;

<u>"Amortização"</u>	Significa o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, que será paga em 2 (duas) parcelas consecutivas, sendo a primeira devida em 16 de novembro de 2028 e a segunda devida na Data de Vencimento, conforme previsto na tabela da Cláusula 6.3, observadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI e/ou de liquidação do Patrimônio Separado;
<u>"ANBIMA"</u>	Significa a <b>Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais</b> , pessoa jurídica de direito privado, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo na Avenida das Nações Unidas, 8501, 21º andar, conjunto A, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77;
<u>"Aplicações Financeiras Permitidas"</u>	Instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial e (ii) se expressamente previsto no Termo de Securitização;
<u>"Assembleia Geral"</u> ou <u>"Assembleia de Titulares dos CRI"</u>	Significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada nos termos da Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;
<u>"Atualização Monetária"</u>	Significa a atualização monetária do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, realizada nos termos da Cláusula Sexta deste Termo de Securitização;
<u>"Auditor Independente"</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, auditor independente da Emissora e do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60;
<u>"Autoridade"</u>	Significa qualquer Pessoa, entidade ou órgão: (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros;
<u>"B3"</u>	Significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , sociedade por ações de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJME sob o nº 09.346.601/0001-25;
<u>"BACEN"</u>	Significa o Banco Central do Brasil;
<u>"Banco Liquidante"</u>	Significa o <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre

	Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04;
" <u>CCI</u> "	Significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures;
" <u>CETIP21</u> "	Significa o CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>CMN</u> "	Significa o Conselho Monetário Nacional;
" <u>CNPJ/ME</u> "	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
" <u>Código ANBIMA</u> "	Significa o " <i>Código ANBIMA para Oferta Públicas</i> ", em vigor desde 6 de maio de 2021;
" <u>Código Civil</u> "	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada e atualmente em vigor;
" <u>COFINS</u> "	Significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
" <u>Comunicado de Encerramento</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 4.4.1 abaixo;
" <u>Comunicado de Início</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 4.1.4 abaixo;
" <u>CONAMA</u> "	Significa o CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente;
" <u>Condições Precedentes</u> "	Significam as condições precedentes à realização da Oferta, a serem verificadas pelo Coordenador Líder, conforme estabelecidas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição.
" <u>Conta Centralizadora</u> "	Significa a conta corrente de nº 40949-3, na agência 3100-5, do Banco Itaú (341), de titularidade da Securitizadora, atrelada ao Patrimônio Separado.
" <u>Conta de Livre Movimentação</u> "	Significa a conta corrente de nº 5416-1, mantida na agência 911, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Devedora;
" <u>Contador</u> "	Significa a LINK - CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Siqueira Bueno, nº 1737, Belenzinho, CEP 03173-010, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 03.997.580/0001-21, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.
" <u>Contrato de Distribuição</u> "	Significa o " <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 67ª (sexagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Light Serviços de Eletricidade S.A.</i> ", celebrado em 16 de novembro de 2022, entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Devedora e a Fiadora, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a Oferta;
" <u>Contrato de Prestação de Serviços de Custódia</u> "	Significa o " <i>Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário</i> ", celebrado entre o Custodiante e a Emissora;
" <u>Contrato de Prestação de Serviços de</u> "	Significa o " <i>Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Liquidação</i> ", celebrado entre o Escriturador e a Emissora;

<u>Escrituração e Liquidação</u>	
<u>"Contratos de Locação"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 5.4 abaixo;
<u>"Controlada"</u>	Significa, qualquer sociedade controlada (conforme definição de "Controle" abaixo) individualmente pela Devedora e pela Fiadora. Ficam excluídas da definição de "Controlada" as sociedades em relação às quais a Devedora e a Fiadora não sejam titulares, individualmente, de direitos de sócio que lhe assegurem, de modo permanente, a maioria dos votos nas deliberações da assembleia geral e o poder de eleger a maioria dos administradores da sociedade, e/ou não use efetivamente e individualmente seu poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da administração de tal sociedade;
<u>"Controlador" e "Controladora"</u>	Significa, com relação a determinada pessoa jurídica, qualquer sócio ou acionista controlador, pessoa física ou jurídica (conforme definição de "Controle" abaixo), de referida pessoa jurídica, conforme o caso;
<u>"Controle"</u>	Significa a titularidade de direitos de sócio ou acionista que assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente, (i) a maioria dos votos nas deliberações das matérias de competência das assembleias gerais ordinárias, extraordinárias e especiais; (ii) a eleição da maioria dos membros do conselho de administração e da diretoria, bem como (iii) o uso do poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos de determinada pessoa jurídica;
<u>"Coordenador Líder"</u>	Significa o <b>UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A., integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73, na qualidade de coordenador líder da Oferta;
<u>"Créditos Imobiliários"</u>	Significam todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora por força das Debêntures, livres de quaisquer Ônus, que compõem o lastro dos CRI, aos quais estão vinculadas em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário, cujos termos e condições estão descritos no <u>Anexo X</u> deste Termo de Securitização;
<u>"CRI"</u>	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 67ª (sexagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Emissora, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures, representados pela CCI, e regulados por meio deste Termo de Securitização;

<u>"CRI em Circulação"</u>	Para fins de constituição e verificação de quórum em Assembleia Geral, significam todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que a Emissora, a Devedora ou a Fiadora eventualmente sejam titulares ou possuam em tesouraria, os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, à Devedora ou à Fiadora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, à Devedora ou à Fiadora, 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 grau;
<u>"Cronograma Indicativo"</u>	Significa o cronograma indicativo para a destinação dos recursos captados pela Devedora para os Imóveis Destinação, no âmbito da Escritura de Emissão, nos termos nela previstos e anexo ao presente Termo de Securitização como <u>Anexo III</u> ;
<u>"CSLL"</u>	Significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
<u>"Custos e Despesas Reembolso"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 5.1.1 abaixo.
<u>"Custodiante" ou "Registrador"</u>	Significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ 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, 30 de novembro de 2022;
<u>"Data de Integralização"</u>	Significa cada data de integralização dos CRI, que ocorrerá na Data de Liquidação, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos no Contrato de Distribuição;
<u>"Data de Integralização das Debêntures"</u>	Significa cada data de integralização das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.5. da Escritura de Emissão;
<u>"Data de Liquidação"</u>	Significa cada data de liquidação da Oferta, que ocorrerá conforme cronograma indicativo da Oferta, na qual serão integralizados os CRI objeto da Oferta;
<u>"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI"</u>	Significa cada data de pagamento da Remuneração dos CRI aos Titulares dos CRI, conforme estabelecido na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização;
<u>"Data de Vencimento das Debêntures"</u>	Significa a data de vencimento das Debêntures, qual seja, 13 de novembro de 2029, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão;
<u>"Data de Vencimento dos CRI"</u>	Significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, 16 de novembro de 2029, ressalvadas as hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado e/ou de resgate antecipado dos CRI, previstas neste Termo de Securitização;
<u>"Debêntures"</u>	Significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, da 25ª (vigésima quinta) Emissão, em Série Única, da Devedora, para colocação privada, realizada nos termos da Escritura de Emissão,



	representativas dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI e vinculados aos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário constituído nos termos da Cláusula Oitava deste Termo de Securitização, cuja destinação dos recursos encontra-se prevista na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização;
<u>"Deliberação CVM 860"</u>	Significa a Deliberação da CVM nº 860, de 22 de julho de 2020;
<u>"Despesas"</u>	Significam as despesas da Emissão e da Oferta dos CRI, que deverão ser pagas com os recursos do Fundo de Despesas ou, na hipótese de sua insuficiência, com recursos do Patrimônio Separado, indicadas ao longo do presente Termo de Securitização, observado o previsto na Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização;
<u>"Devedora"</u>	Significa a <b>LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S.A.</b> , sociedade anônima com registro de companhia aberta na CVM como categoria B, sob o n.º 803-6, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Marechal Floriano, n.º 168, Centro, CEP 20080-002, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 60.444.437/0001-46;
<u>"Dia(s) Útil(eis)"</u>	Significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
<u>"Documentos da Operação"</u>	Significam os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) este Termo de Securitização; (ii) a Escritura de Emissão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o boletim de subscrição das Debêntures; (vi) a declaração de investidor profissional; (vii) o Contrato de Prestação de Serviços de Custódia; (viii) o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Liquidação; e (ix) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta;
<u>"Edital de Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI"</u>	Significa o anúncio, a ser divulgado no jornal "O Dia SP", e/ou por meio de carta, a ser enviada eletronicamente aos Titulares dos CRI, em ambos os casos com cópia ao Agente Fiduciário, que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, que deverá corresponder com termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures;
<u>"Emissão"</u>	Significa a 67ª (sexagésima sétima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, em série única, objeto do presente Termo de Securitização;
<u>"Emissora" ou "Securitizadora"</u>	Significa a <b>VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>"Encargos Moratórios"</u>	Significam os encargos moratórios que, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida por força deste Termo de Securitização, quais sejam: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo do valor devido e não pago, acrescido da Remuneração e Atualização Monetária devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;
<u>"Escritura de Emissão" ou "Escritura"</u>	Significa o <i>"Instrumento Particular de Escritura da 25ª (Vigésima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da Light Serviços de Eletricidade S.A."</i> , celebrado em 30 de novembro de 2022, e seus eventuais aditamentos;

<u>"Escritura de Emissão de CCI"</u>	significa o <i>"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Em Série Única, Sob a Forma Escritural"</i> , celebrado em 30 de novembro de 2022, entre a Emissora, na qualidade de emitente da CCI, e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de Custodiante;
<u>"Escriturador"</u>	Significa o <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar – Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, que atuará como escriturador dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização e na regulação aplicável;
<u>"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"</u>	Significam os eventos que poderão ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI e poderão ensejar a liquidação do Patrimônio Separado em favor dos Titulares dos CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização;
<u>"Eventos de Vencimento Antecipado"</u>	Significam os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, quando referidos em conjunto;
<u>"Eventos de Vencimento Antecipado Automático"</u>	Significam os eventos descritos na Cláusula 6.1.1 da Escritura de Emissão, que ensejam o vencimento antecipado automático das Debêntures e pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido da respectiva remuneração das Debêntures devida e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura, e, consequentemente, o resgate antecipado da totalidade dos CRI pelo mesmo valor;
<u>"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático"</u>	Significam os eventos descritos na Cláusula 6.2.1 da Escritura de Emissão, que podem ensejar o vencimento antecipado das Debêntures, observada a deliberação prévia em Assembleia Geral e, caso declarado o vencimento antecipado das Debêntures, o pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido da respectiva remuneração das Debêntures devida e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura, e, consequentemente, o resgate antecipado da totalidade dos CRI pelo mesmo valor;
<u>"Fiadora"</u>	Significa a <b>LIGHT S.A.</b> , sociedade anônima com registro de companhia aberta na CVM como categoria A, sob o n.º 1987-9, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Marechal Floriano, n.º 168, parte, 2º andar, Corredor A, Centro, CEP 20080-002, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 03.378.521/0001-75;
<u>"Fiança"</u>	Significa a garantia fidejussória na modalidade de fiança prestada pela Fiadora, obrigando-se de forma irrevogável, irretratável e solidária como principal responsável pelo pagamento integral das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão;
<u>"Fundo de Despesas"</u>	Significa o fundo de despesas que integrará o Patrimônio Separado e terá como objetivo o pagamento das despesas de manutenção dos CRI, conforme disciplinado neste Termo de Securitização, que será mantido na Conta Centralizadora;
<u>"Garantia Firme"</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1 deste Termo de Securitização;

" <u>Governo Federal</u> "	Significa o Governo da República Federativa do Brasil;
" <u>Imóveis Destinação</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 5.1 abaixo;
" <u>Imóveis Lastro</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 5.1 abaixo;
" <u>Imóveis Reembolso</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 5.1 abaixo;
" <u>Instrução CVM 400</u> "	Significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e atualmente em vigor;
" <u>Instrução CVM 476</u> "	Significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada e atualmente em vigor;
" <u>Investidores</u> " ou " <u>Investidores Profissionais</u> "	Significam os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, atualmente em vigor;
" <u>Investidores Qualificados</u> "	Significam os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, atualmente em vigor;
" <u>IPCA</u> "	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
" <u>IR</u> "	Significa o Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza;
" <u>IRRF</u> "	Significa o Imposto sobre a Renda Retido na Fonte;
" <u>ISS</u> "	Significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS;
" <u>JUCERJA</u> "	Significa a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro;
" <u>JUCESP</u> "	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
" <u>Juntas Comerciais</u> "	Significa, quando referidas em conjunto, a JUCERJA e a JUCESP;
" <u>Legislação Socioambiental</u> "	Significa (a) a legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas; e (b) a legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional;
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada e atualmente em vigor;
" <u>Lei 10.931</u> "	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada e atualmente em vigor;
" <u>Lei 14.430</u> "	Significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada e atualmente em vigor;
" <u>Leis Anticorrupção</u> "	Significa, as leis, normas ou regulamentos, nacionais ou estrangeiros, contra prática de financiamento ao terrorismo, lavagem de dinheiro, de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 14.133, de 1º de abril de 2021 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, o Decreto-Lei n.º 2.848/40,

	Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> , e a <i>UK Bribery Act</i> , as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Emissora, Devedora e Fiadora em questão, relacionados a estas matérias;
<u>"MDA"</u>	Significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
<u>"Normas"</u>	Significa qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações;
<u>"Obrigações Garantidas"</u>	Significa o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas na Escritura de Emissão pela Devedora, incluindo o valor total das obrigações, principais ou acessórias, presentes e futuras, da Devedora previstas na Escritura de Emissão, que inclui: <b>(i)</b> o Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios, calculados nos termos da Escritura de Emissão e/ou previstos nos demais documentos da Emissão; <b>(ii)</b> todos os acessórios ao principal, inclusive honorários da Securitizadora e do Agente Fiduciário e as despesas comprovadamente incorridas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, inclusive em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes da Escritura de Emissão e demais documentos da Emissão e suas posteriores alterações, incluindo as obrigações de constituição e recomposição do Fundo de Despesas, e de todos os demais custos, despesas e encargos oriundos da Escritura de Emissão e/ou da legislação aplicável, inclusive com relação à constituição, ao aperfeiçoamento, à manutenção e à execução da Fiança, incluindo despesas judiciais e/ou administrativas, além de eventuais tributos, taxas e comissões aplicáveis nos termos da Escritura de Emissão e dos demais documentos da Emissão; e <b>(iii)</b> custos e despesas com a contratação da Agência de Classificação de Risco, não estando inclusos, no entanto, os valores relativos ao pagamento (a) do Banco Liquidante; (b) do Escriturador; e (c) das taxas da B3; nos termos da Escritura de Emissão, garantidas pela Fiança;;
<u>"Oferta"</u>	Significa a oferta pública de distribuição dos CRI, com esforços restritos, realizada nos termos da Instrução CVM 476 e da Resolução CVM 60, a qual <b>(i)</b> é destinada aos Investidores; <b>(ii)</b> será intermediada pelo Coordenador Líder; e <b>(iii)</b> será dispensada de registro perante a CVM;
<u>"Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures"</u>	Significa a oferta irrevogável de resgate antecipado da totalidade das Debêntures feita pela Devedora à Emissora, nos termos da Cláusula 5.3.1 e seguintes da Escritura de Emissão;

<u>"Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI"</u>	Significa a oferta irrevogável de resgate antecipado da totalidade dos CRI feita pela Emissora, em decorrência da Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures, nos mesmos termos da Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures, mediante publicação ou envio, conforme aplicável, do Edital de Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, com o consequente resgate dos CRI cujos titulares aderirem à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, observadas as demais condições previstas neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão;
<u>"Ônus"</u>	Significam quaisquer: (i) ônus, gravames, direitos e opções, compromisso à venda, outorga de opção, fideicomisso, uso, usufruto, acordo de acionistas, cláusula de inalienabilidade ou impenhorabilidade, preferência ou prioridade, garantias reais ou pessoais, encargos; (ii) promessas ou compromissos ou controvérsias ou opções ou acordos ou tributos com relação a qualquer dos negócios acima descritos; e/ou (iii) quaisquer litígios, feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, tributos (federais, estaduais ou municipais), de qualquer natureza, inclusive por atos involuntários, inclusive ações ou procedimentos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos;
<u>"Partes Relacionadas"</u>	Significam os administradores, funcionários ou representantes da Devedora e/ou da Fiadora;
<u>"Patrimônio Separado"</u>	Significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares dos CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, e composto (i) pelos Créditos Imobiliários, (ii) pela Fiança, e (iii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora. 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 deste Termo de Securitização e da Lei 14.430;
<u>"Período de Capitalização"</u>	Significa o intervalo de tempo que se inicia: (i) a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos CRI, conforme o caso;
<u>"Período de Colocação"</u>	Significa o prazo no qual a Oferta deverá ser concluída, quando <b>(i)</b> da subscrição da totalidade dos CRI, <b>(ii)</b> do encerramento do Prazo Máximo de Colocação, ou <b>(iii)</b> a exclusivo critério do Coordenador Líder; o que ocorrer primeiro;
<u>"Período de Verificação"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 5.4 abaixo.
<u>"Pessoa"</u>	Significa qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, <i>trust</i> , veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica.
<u>"PIS"</u>	Significa o Programa de Integração Social;

<u>"Política Nacional do Meio Ambiente"</u>	Significa a Política Nacional do Meio Ambiente prevista na Lei n.º 6.938, de 31 de agosto de 1981, conforme alterada;
<u>"Prazo Máximo de Colocação"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 4.1.6 abaixo;
<u>"Preço de Resgate Antecipado"</u>	Significa o valor a ser pago pela Emissora a título de resgate dos CRI, no âmbito do Resgate Antecipado dos CRI, que deverá ser calculado conforme o disposto na Cláusula 17.1.1 deste Termo de Securitização;
<u>"Preço de Integralização"</u>	Os CRI serão integralizados, à vista e em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, por intermédio dos procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, da seguinte forma: (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário, e (ii) para as demais integralizações, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração, contada desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a respectiva data de integralização dos CRI (exclusive), nos termos da Cláusula 4.2 deste Termo de Securitização;
<u>"Procedimento de Bookbuilding"</u>	Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento de potenciais investidores nos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, sem lotes mínimos ou máximos, bem como sem o recebimento de reservas, observado o disposto no artigo 3º da Instrução CVM 476, para verificação da taxa final para a remuneração dos CRI, e, consequentemente, para a Remuneração das Debêntures nas condições previstas no Contrato de Distribuição;
<u>"Reestruturação dos CRI"</u>	Significa qualquer alteração das características dos CRI após a Emissão, desde que sejam relacionadas a ou decorram de: (i) 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; (ii) aditamentos à Escritura de Emissão e aos demais documentos referentes à Oferta e realização de Assembleias Gerais; e (iii) declaração de um dos Eventos de Vencimento Antecipado;
<u>"Regime Fiduciário"</u>	Significa o regime fiduciário, constituído pela Emissora em favor dos Titulares dos CRI, instituído sobre o Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, conforme previsto na Cláusula Nona deste Termo de Securitização;
<u>"Relatório de Verificação"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 5.4 abaixo.
<u>"Remuneração"</u> ou <u>"Remuneração das Debêntures"</u>	Significa a remuneração que será paga aos Titulares dos CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, de acordo com a taxa definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , sendo o maior entre: <b>(i)</b> a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores ( <a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a> ) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , acrescida exponencialmente de sobretaxa ( <i>spread</i> ) de 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou <b>(ii)</b> 7,00% (sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada <i>pro rata temporis</i> a partir da primeira Data de Integralização ou última Data de Pagamento da

	Remuneração dos CRI, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante neste Termo de Securitização;
<u>"Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI"</u>	Significa o resgate antecipado obrigatório total dos CRI, a ser realizado na ocorrência de <b>(i)</b> vencimento antecipado das Debêntures, e <b>(ii)</b> Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme previsto nesse Termo de Securitização;
<u>"Resolução CVM 17"</u>	Significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, em vigor;
<u>"Resolução CVM 44"</u>	Significa a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, em vigor;
<u>"Resolução CVM 60"</u>	Significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, em vigor;
<u>"Resolução CVM 81"</u>	Significa a Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, em vigor;
<u>"RFB"</u>	Significa a Receita Federal do Brasil;
<u>"Substituto Legal"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 6.1.4 abaixo;
<u>"Taxa de Administração"</u>	Significa a taxa de administração à qual a Emissora fará jus, correspondente a (i) uma parcela única inicial de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos, a ser paga na primeira Data de Integralização, e (ii) remuneração mensal no valor de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA deste a Data de Emissão, calculada <i>pro rata die</i> , sendo a primeira devida em até 5 (cinco) dias após a primeira Data de Integralização;
<u>"Titulares dos CRI"</u>	Significam os Investidores que venham a subscrever e integralizar os CRI da presente Oferta, bem como os investidores que venham a adquirir os CRI no mercado secundário após o encerramento da Oferta;
<u>"Valor da Emissão"</u>	Significa o valor total da Emissão, correspondente a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
<u>"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"</u>	Significa o montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) que deverá ser mantido no Fundo de Despesas;
<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 Nominal Unitário Atualizado"</u>	Significa o Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, atualizado a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, pela variação acumulada do IPCA, conforme fórmula prevista na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização;
<u>"Valor Total do Fundo de Despesas"</u>	Significa o montante equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), necessário para o pagamento das despesas de manutenção dos CRI;

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

**1.3.** A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas na reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 04 de março de 2021, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 170.414/21-8, em sessão de 15 de abril de 2021, e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP") e no jornal "O Dia SP" na edição de 29 de abril de 2021, a qual foi rerratificada por meio da reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 10 de março de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP, e após deferimento do registro, publicada no jornal "O Dia SP" na edição de 02, 03 e 04 de abril de 2022, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a autorização para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio até R\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais) ("RCA da Emissora").

**1.4.** A emissão das Debêntures, bem como sua vinculação aos CRI, a outorga da Fiança e a assinatura dos demais Documentos da Operação pela Devedora e pela Fiadora, conforme aplicável, foram aprovados com base nas deliberações tomadas (i) na reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 16 de novembro de 2022, cuja ata será arquivada na JUCERJA ("RCA da Devedora"); e (ii) na reunião do conselho de administração da Fiadora realizada em 16 de novembro de 2022, cuja ata será arquivada na JUCERJA ("RCA da Fiadora", sendo esta, quando referida em conjunto com a RCA da Devedora, os "Atos Societários da Emissão").

## **CLÁUSULA SEGUNDA – CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**2.1.** Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI de que trata este Termo de Securitização são oriundos das Debêntures, representados integralmente pela CCI, cujas características detalhadas encontram-se descritas no Anexo X a este Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização. Os Créditos Imobiliários serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista na Cláusula Oitava abaixo, nos termos da Lei 14.430.

**2.1.1.** Os Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures e representados integralmente pela CCI, servirão como lastro dos CRI da presente Emissão, estando vinculados aos CRI em caráter irrevogável e irretratável, segregadas do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula Oitava abaixo.

**2.1.2.** O valor total dos Créditos Imobiliários, na data de emissão das Debêntures, qual seja 30 de novembro de 2022, equivalerá a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

**2.1.3.** Por força da vinculação de que trata a Cláusula 2.1 acima, os Créditos Imobiliários:

- (i)** constituem 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 nos termos deste Termo de Securitização, bem como das Despesas;



- (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 ou possam vir a ser; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

**2.1.4.** Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula Nona abaixo.

**2.2.** Custódia e Registro: O Custodiante será responsável pela manutenção, em perfeita ordem, custódia e guarda física de 1 (uma) via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI, bem como seu(s) eventual(is) aditamento(s) até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado. Os referidos documentos serão encaminhados ao Custodiante quando da assinatura deste Termo de Securitização. Observado o disposto no artigo 3º do Suplemento A da Resolução CVM 60, o presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão (i) custodiados no Custodiante, e (ii) registrados na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430. O Custodiante assinará a declaração constante do Anexo XV ao presente Termo de Securitização, incluindo o desempenho das seguintes funções, entre outras: **(i)** fazer a custódia das vias originais da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** realizar o registro da CCI no sistema da B3; e **(iii)** diligenciar para que o registro da CCI seja atualizado, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

**2.2.1.** Os documentos mencionados na Cláusula 2.2 acima deverão ser mantidos pelo Custodiante, para que este: **(i)** receba os referidos documentos, que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários e faça a custódia e guarda dos referidos documentos até a Data de Vencimento ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e **(ii)** diligencie para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem.

**2.2.2.** O Custodiante deverá permitir o acesso, nas suas dependências, às vias dos documentos mencionados na Cláusula 2.2 acima pela Securitizadora e/ou quaisquer terceiros por ela indicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Securitizadora nesse sentido, ou prazo inferior, **(i)** no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, com a finalidade de realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI aos Titulares de CRI, **(ii)** caso seja necessário usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, ou **(iii)** caso a Securitizadora seja compelida a apresentar tais documentos, em decorrência de decisão judicial ou administrativa, sendo que, em qualquer caso, o Custodiante compromete-se a envidar seus melhores esforços para que a Securitizadora consiga cumprir o prazo determinado por lei ou pela autoridade judicial ou administrativa.

**2.2.3.** O Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos direitos creditórios.

**2.2.3.1.** A atuação da Instituição Custodiante do Lastro limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição 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.

**2.2.3.2.** Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

**2.2.4.** Os documentos comprobatórios que representam os CRI são aqueles que a Emissora e o Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.

**2.2.5.** Pelo desempenho dos seus deveres e atribuições previstos neste Termo de Securitização, o Custodiante fará jus a uma remuneração, que será paga pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, por meio dos recursos disponíveis no Patrimônio Separado, correspondente a (i) Registro e Implantação da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$13.000,00 (treze mil reais), líquido de todos e quaisquer tributos, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI, e (ii) Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento remuneração anual no valor de R\$8.000,00 (oito mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos, valor este que será atualizado a cada período de 12 (doze) meses, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva do IPCA verificada no período, equivalente a 0,02% (dois centésimos por cento) do Valor Total da Emissão ao ano.

**2.2.6.** O Custodiante poderá ser substituído, mediante deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, **(i)** em caso de descumprimento de suas obrigações junto à Emissora não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora ao Custodiante para sanar tal descumprimento; **(ii)** na superveniência de qualquer normativo ou instrução das Autoridades, que impeça a contratação objeto do Contrato de Prestação de Serviços de Custódia; **(iii)** caso o Custodiante encontre-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de custodiante de valores mobiliários; **(v)** se o Custodiante suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Custodiante ou pela Emissora; e **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao Custodiante, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência. Nesses casos, o novo Custodiante deve ser contratado pela Emissora.

**2.3.** Aquisição dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, serão adquiridos pela Emissora, mediante subscrição da totalidade das Debêntures, as quais serão integralizadas

durante o Período de Colocação, conforme ocorra a integralização dos CRI, observadas as condições previstas na Escritura de Emissão.

**2.3.1.** A Emissora, por conta e ordem da Devedora, está autorizada por meio da Escritura de Emissão a reter parcela do valor destinado à integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização, para (i) pagamento da comissão devida ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição; (ii) pagamento das despesas iniciais da Operação; e (iii) constituição do Fundo de Despesas, que integrará o Patrimônio Separado e terá como objetivo o pagamento das despesas de manutenção dos CRI.

**2.3.2.** Adicionalmente, conforme autorizado nos termos da Escritura de Emissão, as despesas com distribuição dos CRI e do Coordenador Líder, devidos até a respectiva Data de Integralização, serão descontados dos recursos integrantes do valor do preço de integralização das Debêntures e serão pagas diretamente aos respectivos prestadores de serviços, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, nos termos da Cláusula Décima Quinta abaixo.

**2.3.3.** As Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários, foram totalmente subscritas pela Emissora e serão integralizadas durante o Período de Colocação, observados os termos e condições da Escritura de Emissão.

**2.3.4.** Os pagamentos decorrentes das Debêntures deverão ser realizados pela Devedora na Conta Centralizadora, observado o previsto na Cláusula 2.3.7 abaixo.

**2.3.5.** Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários, e a Conta Centralizadora, 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.

**2.3.6.** Na hipótese de a instituição financeira fornecedora da Conta Centralizadora ter a sua classificação de risco rebaixada, a Emissora deverá abrir uma nova conta, em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data em que tal rebaixamento se der, em uma instituição financeira que possua classificação de risco maior ou igual àquela da instituição financeira da Conta Centralizadora à época do rebaixamento, observados os procedimentos abaixo previstos.

**2.3.7.** Na hipótese de abertura da nova conta referida na Cláusula 2.3.6, acima, a Emissora deverá notificar, em até 3 (três) Dias Úteis contados da abertura da nova conta referida na Cláusula 2.3.6, acima: (i) o Agente Fiduciário dos CRI, para que observe o previsto na Cláusula 2.3.8, abaixo; e (ii) a Devedora, para que realize o depósito de quaisquer valores referentes aos Créditos Imobiliários somente na nova conta referida na Cláusula 2.3.6, acima.

**2.3.8.** O Agente Fiduciário dos CRI e a Emissora deverão celebrar um aditamento a este Termo de Securitização, para alterar as informações da Conta Centralizadora a fim de prever as informações das novas contas referidas na Cláusula 2.3.6 acima, as quais passarão a ser consideradas, para todos os fins, "Conta Centralizadora", em até 2 (dois) Dias Úteis após a realização da notificação ao Agente

Fiduciário dos CRI prevista na Cláusula 2.3.7 acima, sendo que tal alteração deverá ser aprovada em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

**2.3.9.** Todos os recursos da Conta Centralizadora deverão ser transferidos às novas contas referidas na Cláusula 2.3.6 acima, e a elas atrelados em Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis após a celebração do aditamento ao Termo de Securitização previsto na Cláusula 2.3.8 acima.

**2.4.** Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento previstas no Anexo I deste Termo de Securitização. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis e de acordo com o quanto aprovado pelos Titulares dos CRI em Assembleia convocada especialmente para esse fim. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a realizar o pagamento da Remuneração e da amortização do Valor Nominal Unitário aos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado, até o limite de recursos do Patrimônio Separado.

### CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

**3.1.** Identificação dos CRI: A emissão dos CRI observará as condições e características descritas nos itens abaixo.

- (i) **Número da Emissão** — Os CRI representam a 67ª (sexagésima sétima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
- (ii) **Número de Séries** — A Emissão será realizada em série única, da 67ª (sexagésima sétima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
- (iii) **Lastro dos CRI** — Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, representados pela CCI.
- (iv) **Valor da Emissão** — O valor da Emissão será de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão.
- (v) **Quantidade de CRI** — Serão emitidos 50.000 (cinquenta mil) CRI.
- (vi) **Procedimento de Bookbuilding** — Será realizado procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas dos Investidores, a ser conduzido pelo Coordenador Líder nos termos do artigo 23 e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, por meio do qual o Coordenador Líder verificará a taxa final para a remuneração dos CRI, e, consequentemente, para a Remuneração das Debêntures. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será

ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização sem a necessidade de qualquer deliberação societária adicional da Securitizadora ou assembleia geral de Titulares dos CRI. Os critérios objetivos que presidirão a fixação da Remuneração dos CRI serão os seguintes: (i) foi estabelecida uma taxa máxima para Remuneração dos CRI; (ii) no âmbito da Oferta, os Investidores indicarão um percentual mínimo de Remuneração dos CRI, observada a taxa máxima estabelecida para Remuneração dos CRI; (iii) serão atendidas as intenções de investimento que indicarem a menor taxa para a Remuneração dos CRI, sendo que serão adicionadas as intenções de investimento que indicarem taxas superiores até que seja atingida a taxa final da Remuneração dos CRI, que é a taxa fixada no Procedimento de *Bookbuilding*. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* para a definição Remuneração dos CRI e consequentemente para a remuneração das Debêntures será ratificado por meio de aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures, a Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, anteriormente à primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, pela Emissora ou aprovação por Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

- (vii) **Local e Data de Emissão** — Para todos os efeitos legais, os CRI serão emitidos na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com data de emissão em 30 de novembro de 2022.
- (viii) **Valor Nominal Unitário** — Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
- (ix) **Atualização Monetária** — O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou seu saldo, será atualizado a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, pela variação acumulada do IPCA, conforme fórmula prevista na Cláusula 6.1 abaixo.
- (x) **Tipo e Forma** — Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados. Sua titularidade será comprovada pelo extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos os extratos expedidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.
- (xi) **Garantia** — Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, os quais gozam das garantias que integram as Debêntures. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado da Emissão, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI. As Debêntures contam com a Fiança solidária prestada pela Fiadora, nos termos da Escritura de Emissão.
- (xii) **Coobrigação da Emissora** – Não há.
- (xiii) **Regime Fiduciário** – Nos termos da Lei 14.430, será instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, bem como sobre quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

- (xiv) **Regime de Colocação** – Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, com intermediação do Coordenador Líder, nos termos da Lei nº 6.835, da Instrução CVM 476, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob regime de garantia firme de colocação, para o Valor da Emissão, qual seja, R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos previstos no Contrato de Distribuição.
- (xv) **Prazo de Vencimento** — Os CRI terão prazo de vencimento de 2.543 (dois mil, quinhentos e quarenta e três) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 16 de novembro de 2029, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado dos CRI previstas neste Termo de Securitização.
- (xvi) **Remuneração dos CRI** — Os CRI farão jus a remuneração, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, de acordo com a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo o maior entre: **(i)** a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 7,00% (sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante neste Termo de Securitização.
- (xvii) **Destinação dos Recursos** — Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados **(a)** pela Emissora, nesta ordem, para realizar o pagamento de Despesas e custos adicionais relacionados com a Emissão e a Oferta, inclusive para a criação do Fundo de Despesas, cujo pagamento não tenha sido antecipado, reembolsado ou pago pela Devedora, e para integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão; **(b)** pela Devedora, diretamente e independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão das Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, até a data de vencimento das Debêntures; ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora referentes à destinação dos recursos e as obrigações do Agente Fiduciário quanto a verificação da destinação dos recursos informadas pela Devedora, perdurarão até a data de vencimento das Debêntures ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro, exclusivamente para o **(a)** pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes à locação dos Imóveis Destinação, e **(b)** reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, já incorridos pela Devedora, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI, diretamente atinentes à aquisição, construção, manutenção, locação e/ou reforma dos Imóveis Reembolso, observada a forma de utilização

e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro, conforme destinação de recursos prevista na Cláusula Quinta abaixo.

- (xviii) **Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários** — Os Imóveis Lastro listados no Anexo II ao presente Termo de Securitização.
- (xix) **Os Imóveis Lastro objeto do crédito têm "habite-se"?** — Conforme tabela constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização.
- (xx) **Os Imóveis Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591?** — Conforme tabela constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização.
- (xxi) **Encargos Moratórios** — Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida por força deste Termo de Securitização, serão devidos pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento dos valores inadimplidos pelo respectivo devedor, e multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo do valor devido e não pago, acrescido da Remuneração e da Atualização Monetária devidas, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
- (xxii) **Vantagens e Restrições dos CRI** — Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares dos CRI. A cada CRI em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.
- (xxiii) **Prorrogações dos Prazos de Pagamento** — Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora 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, com exceção da Data de Vencimento dos CRI.
- (xxiv) **Periodicidade de Pagamento de Amortização e Remuneração** — (i) a Remuneração será paga semestralmente, conforme as datas previstas na Cláusula 6.3 e no Anexo I deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 15 de maio de 2023 e o último em cada Data de Vencimento; e (ii) a Amortização dos CRI será realizada em 2 (duas) parcelas consecutivas, sendo a primeira devida em 16 de novembro de 2028 e a segunda devida na Data de Vencimento, conforme as datas previstas na Cláusula 6.3 e no Anexo I deste Termo de Securitização.
- (xxv) **Público-Alvo** — Oferta será destinada a Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
- (xxvi) **Publicidade** — Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3, bem como poderão ser publicados no jornal "O Dia SP", conforme o caso. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de

Emissão, deverá comunicar a alteração do jornal de publicação aos Titulares dos CRI no jornal de publicação utilizado até então.

- (xxvii) **Integralização dos CRI** — A integralização dos CRI ocorrerá na Data de Liquidação, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme estabelecidos no Contrato de Distribuição.
- (xxviii) **Local de Pagamento** – Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, em sua sede, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.
- (xxix) **Atraso no Recebimento dos Pagamentos** – O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, 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.
- (xxx) **Classificação de Risco** — Foi contratada como agência de classificação de risco dos CRI a **STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, conjuntos 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.295.585/0001-40, sendo que a Agência de Classificação de Risco atribuiu o *rating* definitivo "brAA+" aos CRI. Durante todo o prazo de vigência dos CRI, a Emissora deverá manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco (*rating*) dos CRI, nos termos do artigo 33, parágrafo 11º, da Resolução CVM 60, sendo que, em caso de substituição, deverá ser observado o procedimento previsto neste Termo de Securitização.
- (xxxi) **Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira** – B3.
- (xxxii) **Fatores de Risco:** conforme Cláusula 14.1 deste Termo de Securitização.
- (xxxiii) **Classificação ANBIMA dos CRI:** conforme disposto no parágrafo sétimo do artigo 6º do Código ANBIMA, em linha com o previsto no artigo 4º das "Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA", os CRI apresentam a seguinte classificação: (i) "Corporativo", em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "b" das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) "Concentrado", sendo os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso II, alínea "b" das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) Os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento



"Outros", conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "i" das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) são lastreados nas Debêntures, que se enquadra na categoria "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida", conforme descrito no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA.

#### **CLÁUSULA QUARTA – PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI**

**4.1.** Procedimento de Distribuição e Colocação: Os CRI serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação, desde que cumpridas as Condições Precedentes e observados os termos do Contrato de Distribuição, sendo certo que a Oferta é destinada apenas a Investidores Profissionais. O Coordenador Líder realizará a distribuição pública dos CRI para o volume de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), em regime de garantia firme de distribuição, para o Valor da Emissão, observado que, caso o Coordenador Líder exerça a garantia firme de distribuição, seu exercício se dará sobre o saldo de CRI não distribuídos ("Garantia Firme"). O Coordenador Líder envidará seus melhores esforços para que a Devedora receba, na Data de Liquidação, o montante total da Oferta.

**4.1.1.** A prestação da Garantia Firme somente será exercida na hipótese de não haver demanda de mercado para a Emissão e após o atendimento cumulativo das Condições Precedentes e de todos os termos e condições do Contrato de Distribuição.

**4.1.2.** Caso a Garantia Firme seja exercida pelo Coordenador Líder, os CRI adquiridos poderão ser revendidos no mercado secundário por meio do CETIP21, por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição, portanto, à sua negociação.

**4.1.3.** Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária, sem lotes mínimos ou máximos, observado o disposto no artigo 3º da Instrução CVM 476, para verificação da demanda pelos CRI.

**4.1.4.** O início da distribuição pública será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição e do artigo 7º-A da Instrução CVM 476, mediante o envio de comunicado de início da Oferta, devendo referido comunicado ser encaminhado por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476 ("Comunicado de Início").

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

**4.1.6.** O prazo máximo de colocação dos CRI é de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de envio pelo Coordenador Líder do Comunicado de Início da Oferta ("Prazo Máximo de Colocação").

**4.1.7.** Os CRI serão subscritos, a qualquer tempo, a partir da data de início de distribuição da Oferta, conforme Comunicado de Início, observado o disposto nos artigos 7º A, 8º, parágrafo 2º, e 8º A da Instrução CVM 476.

**4.2.** Forma de Subscrição e Integralização: Os CRI serão integralizados por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, à vista e em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, da seguinte forma: (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) para as demais integralizações, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração, contada desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a respectiva data de integralização dos CRI (exclusive).

**4.2.1.** A liquidação dos CRI será realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3, observados os procedimentos da B3.

**4.2.2.** A transferência pela Emissora à Devedora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada em cada Data de Integralização dos CRI, caso os recursos sejam pagos pelos Investidores até às 16:00h de tal data, ou no Dia Útil imediatamente subsequente, caso após tal hora, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta, no mesmo Dia Útil da integralização dos CRI, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

**4.2.3.** Cada Investidor deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor dos CRI por ele subscritos ao Coordenador Líder, de acordo com os procedimentos da B3. O Coordenador Líder será responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pela B3 para liquidação da ordem.

**4.2.4.** Por ocasião da subscrição, cada Investidor Profissional deverá fornecer, por escrito, declaração de Investidor Profissional, atestando que estão cientes de que, dentre outras questões: **(i)** é investidor profissional, nos termos da Resolução CVM 30; **(ii)** efetuou sua própria análise com relação à capacidade de pagamento da Emissora; **(iii)** possuem investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo este requisito aplicável às pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 11 da Resolução CVM 30; e **(iv)** está ciente de que **(a)** a Oferta não será objeto de registro perante a CVM e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, sendo registrada perante a ANBIMA somente após o envio do Comunicado de Encerramento à CVM, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Código ANBIMA; **(b)** os CRI estão sujeitos a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os seus termos e condições; **(c)** possuir conhecimento sobre o mercado financeiro suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos demais investidores; **(d)** ser capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de seus recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por Investidores Profissionais; e **(e)** estar integralmente de acordo com todos os termos e condições da Oferta.

**4.3.** Classificação de Risco: Os CRI serão objeto de classificação de risco pela Agência de Classificação de Risco, devendo essa classificação de risco ser atualizada trimestralmente.

**4.3.1.** A nota de classificação de risco será objeto de revisão anual, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, nos termos do parágrafo 11º do artigo 33, da Resolução CVM 60. A Emissora deverá colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário, da B3 e dos Titulares dos CRI, em seu site (www.virgo.inc, neste website, acessar "Securitização", depois acessar "Acesse a página de emissões", digitar no campo de busca "LIGHT", acessar a página da emissão, localizar "Relatório de Rating" e clicar em "Download"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada, nos termos da legislação e regulamentação aplicável, e ainda entregar tais relatórios à CVM em até 15 (quinze) dias contados da data de seu recebimento.

**4.3.2.** A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída, a qualquer tempo, independentemente de Assembleia dos Titulares dos CRI, por qualquer uma das seguintes empresas: **(i)** a Fitch Ratings Brasil Ltda., agência classificadora de risco especializada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 01.813.375/0002-14; ou **(ii)** a Moody's América Latina Ltda., sociedade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.101.919/0001-05, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.551, 16º andar, conjunto 1.601, ou as respectivas sociedades que as sucederem; caso: (i) descumpra a obrigação de revisão da nota de classificação de risco no período de 3 (três) meses; (ii) descumpra quaisquer outras obrigações previstas na sua contratação; (iii) haja renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iv) em comum acordo entre as partes; e a critério da Devedora, desde que não haja majoração na remuneração total destinada à Agência de Classificação de Risco.

**4.4.** Período de Colocação: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando **(i)** da subscrição da totalidade dos CRI, **(ii)** do encerramento do Prazo Máximo de Colocação, ou **(iii)** a exclusivo critério do Coordenador Líder; o que ocorrer primeiro.

**4.4.1.** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, mediante o envio de comunicado de encerramento da Oferta, devendo referido comunicado ser encaminhado por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476 ("Comunicado de Encerramento").

**4.4.2.** Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder realizará a comunicação à CVM com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento.

**4.5.** Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados: **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira das negociações, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários **(i)** depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de

cada subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional, e **(ii)** apenas entre Investidores Qualificados, conforme disposto, respectivamente, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476, e, ainda, o cumprimento, pela Securitizadora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**4.5.1.** A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: **(i)** se a B3 falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; **(ii)** se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; e/ou **(iii)** a pedido dos Titulares dos CRI, mediante aprovação na respectiva Assembleia Geral. Nos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Geral para que seja deliberada a contratação de nova câmara de liquidação e custódia autorizada para registro dos CRI.

**4.6.** Registro perante a CVM e ANBIMA. A presente Oferta é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, nos termos do Contrato de Distribuição, e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. A Oferta deverá ser registrada perante a ANBIMA exclusivamente para fins de envio de informações à base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Código ANBIMA.

**4.7.** Escrituração: O Escriturador atuará como agente escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade do CRI: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular dos CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

**4.7.1.** O Escriturador poderá ser substituído, mediante deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, **(i)** em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador para sanar a falta; **(ii)** na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; **(iii)** caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; **(v)** se o Escriturador suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador ou pela Emissora; e **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora.

**4.7.2.** Pelo desempenho dos seus deveres e atribuições, o Escriturador fará jus a uma remuneração, que será paga pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos disponíveis do Fundo de Despesas, correspondente a (i) uma parcela única inicial de R\$12.000,00 (doze mil reais), líquido de todos e quaisquer tributos, a ser paga na primeira Data de Integralização, e (ii) remuneração anual no valor de R\$12.000,00 (doze mil reais), líquido de todos e quaisquer tributos, atualizado a cada período

de 12 (doze) meses pela variação positiva do IPCA a partir da data do primeiro pagamento, equivalente 0,03% (três centésimos por cento) do Valor Total da Emissão ao ano.

**4.8.** Banco Liquidante: O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3. A remuneração do Banco Liquidante será arcada pela Emissora com recursos próprios.

**4.8.1.** O Banco Liquidante poderá ser substituído, mediante deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, caso, entre outras hipóteses: **(i)** seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato de prestação de serviços de Banco Liquidante; **(ii)** se o Banco Liquidante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e **(iii)** haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Banco Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação. Nesses casos, o novo Banco Liquidante deve ser contratado pela Emissora.

**4.9.** Auditor Independente. O Auditor Independente foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60. Pela prestação dos seus serviços, o Auditor Independente receberá a remuneração de R\$ 2.880,00 (dois mil, oitocentos e oitenta reais) anuais, líquida de todos e quaisquer tributos, a qual corresponde a aproximadamente 0,01% (um centésimo por cento) do Valor Total da Emissão ao ano, a ser paga com recursos do Patrimônio Separado, observada a ordem de prioridade de pagamento prevista na Cláusula 7.5 abaixo.

**4.9.1.** O Auditor Independente poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

**4.9.2.** A Emissora pode substituir os auditores independentes em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços, por qualquer dos seguintes auditores independentes: PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes (CNPJ/ME 61.562.112/0001-20), Ernst & Young Auditores Independentes S/S (CNPJ/ME 61.366.936/0001-25), Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes (CNPJ/ME 49.928.567/0001-11) ou KPMG Auditores Independentes (CNPJ/ME 57.755.217/0001-29), ou as empresas que vierem a sucedê-las em razão de qualquer operação de reestruturação societária. A Emissora deverá atualizar as informações da operação de securitização e, se for o caso, aditar o presente Termo de Securitização.

**4.9.3.** A substituição dos auditores independentes deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação.

## **CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

**5.1.** Destinação dos Recursos: Observado o previsto na Escritura de Emissão, os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados:

(i) pela Emissora, nesta ordem, (a) para realizar o pagamento de Despesas e custos adicionais relacionados com a Emissão e a Oferta, inclusive para a criação do Fundo de Despesas, cujo pagamento não tenha sido antecipado, reembolsado ou pago pela Devedora; e (b) para integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão; e

(ii) pela Devedora, diretamente e independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão das Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, (i) até a data de vencimento das Debêntures; ou (ii) até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora referentes à destinação dos recursos e as obrigações do Agente Fiduciário quanto a verificação da destinação dos recursos informadas pela Devedora, perdurarão até a data de vencimento das Debêntures ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro, exclusivamente para o (a) pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes à locação de unidades de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos no Anexo II, item 1 deste Termo de Securitização ("Imóveis Destinação"), e (b) observada as Cláusulas 5.1.1 e 5.1.2 abaixo, reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, já incorridos pela Devedora, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI, diretamente atinentes à aquisição, construção, manutenção, locação e/ou reforma dos imóveis descritos no Anexo II, item 2 deste Termo de Securitização ("Imóveis Reembolso" e, quando em conjunto com os Imóveis Destinação, os "Imóveis Lastro"), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro, conforme previsto no Anexo III, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) da destinação dos recursos previsto no Anexo IV deste Termo de Securitização.

**5.1.1.** Os Imóveis Reembolso e os gastos, custos e despesas referentes aos Imóveis Reembolso ("Custos e Despesas Reembolso") encontram-se devidamente descritos no Anexo II deste Termo de Securitização, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso, conforme relatório constante do Anexo II; (iii) especificação individualizada dos Imóveis Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e (iv) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis Reembolso estão registrados e suas respectivas matrículas.

**5.1.2.** Os Custos e Despesas Reembolso descritos no Anexo III deste Termo de Securitização não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, bem como os gastos, custos e despesas a serem incorridos em relação aos Imóveis Destinação com recursos obtidos através da emissão das Debêntures, conforme descritos no Anexo III deste Termo de Securitização, não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora. Ademais, a Emissora assinará declaração, conforme modelo constante do Anexo VI deste Termo de Securitização, certificando que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários na destinação.

**5.2.** A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a ser destinada a cada Imóvel Destinação, indicados no Anexo III deste Termo de Securitização, independentemente da anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares de CRI.

**5.2.1.** A alteração dos percentuais indicados no Anexo III deste Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 5.2 acima, deverá ser **(i)** informada à Emissora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de notificação pela Devedora, substancialmente na forma do Anexo VII deste Termo de Securitização; e **(ii)** refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, à Escritura e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, de forma a prever os novos percentuais para cada Imóvel Destinação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

**5.3.** Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula e na Escritura de Emissão, até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme Cronograma Indicativo estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo VII da Escritura e no Anexo III deste Termo de Securitização, sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a data de vencimento das Debêntures. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário, bem como tampouco aditar a Escritura de Emissão ou quaisquer outros documentos da Emissão; e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures e deste Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos até a data de vencimento das Debêntures.

**5.4.** Os contratos de locação referentes às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Imóveis Lastro, conforme o caso, encontram-se descritos no Anexo V deste Termo de Securitização ("Contratos de Locação"), sendo certo que os montantes securitizados com base nos aluguéis decorrentes de tais Contratos de Locação se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação em vigor não considerando valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro.

**5.5.** Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Imóveis Lastro:

**5.5.1.** os termos dos referidos contratos de locação estão especificados na tabela do Anexo V deste Termo de Securitização e do Anexo VIII da Escritura, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos aluguéis vinculados a cada contrato de locação (restando claro a vinculação entre os contratos de locação e os respectivos Imóveis Destinação), e a equiparação entre despesa e lastro;

**5.5.2.** as Debêntures representam Créditos Imobiliários devidos pela Devedora independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos contratos de locação em vigor, não constando deles, nos termos da Cláusula 5.4 acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;

**5.5.3.** os Contratos de Locação e respectivas despesas foram ou serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas;

**5.5.4.** estão sendo estritamente observados os subitens (i) a (ix) do item 2.4.1 do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, de 1 de março de 2021;

**5.5.5.** a Securitizadora assinará declaração, substancialmente na forma do Anexo IX deste Termo de Securitização, certificando que as partes dos Contratos de Locação (locador e locatário) não são do mesmo grupo econômico da Devedora; e

**5.5.6.** todos os Contratos de Locação atuais e os contratos de locação objeto de reembolso foram celebrados anteriormente à emissão dos CRI, caracterizando relações previamente constituídas.

**5.6.** A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Imóveis Lastro, bem como inserir novos Contratos de Locação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos no Anexo II, itens 1 e 2 e no Anexo V, deste Termo de Securitização, desde que observados os critérios estabelecidos nas Cláusulas 5.4 e 5.5 acima, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula Décima Terceira abaixo. Caso proposto pela Devedora, tal inserção será aprovada se **não** houver objeção dos Titulares de CRI em Assembleia Geral, que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação, em primeira convocação, ou 50% (cinquenta por cento) dos Titulares de CRI presentes na assembleia geral de Titulares de CRI mais 1 (um), desde que presentes à Assembleia Geral, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, se em segunda convocação.

**5.7.** A inserção de novos Imóveis Lastro e/ou Contratos de Locação, nos termos da Cláusula 5.6 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal Assembleia Geral ocorrer no menor prazo possível; e **(iii)** caso aprovada em Assembleia Geral na forma da Cláusula 5.6 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, à Escritura de Emissão das Debêntures e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Geral ou da data em que tal Assembleia Geral deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

**5.8.** A Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário comprovantes de notas fiscais, os contratos de locação e outros documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os reembolsos de gastos e despesas de natureza imobiliária em relação aos Imóveis Reembolso, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses



imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI. Com base em referida documentação, o Agente Fiduciário confirmou o recebimento dos comprovantes relativos a despesas incorridas com os Imóveis Reembolso, no total de R\$ 26.279.667,17 (vinte e seis milhões, duzentos e setenta e nove mil, seiscentos e sessenta e sete reais e dezessete centavos). Ademais, neste caso específico, a Devedora **declarou e certificou** por meio da Escritura de Emissão que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação.

**5.9.** Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão, a qualquer tempo, solicitar à Devedora quaisquer documentos (contratos, notas fiscais, faturas, recibos, dentre outros) e informações necessárias relacionadas à destinação dos recursos atinentes aos Imóveis Reembolso, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, desde que com a devida justificativa, sendo certo que a Devedora não poderá se negar a disponibilizar os referidos documentos e informações necessárias relacionadas à destinação dos recursos atinentes aos Imóveis Reembolso injustificadamente.

**5.10.** Caso os documentos referidos na Cláusula 5.9 acima sejam solicitados por Autoridades em prazo inferior ao mencionado acima, a Devedora deverá disponibilizar tais documentos e informações ora referidos no prazo solicitado por tal Autoridade de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário de quaisquer solicitações efetuadas por Autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

**5.11.** Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora deverá prestar contas, ao Agente Fiduciário, sobre a destinação dos recursos obtidos com a Emissão aplicados aos Imóveis Destinação, conforme descrito na Cláusula 3.5 da Escritura de Emissão, por meio da apresentação de relatório de comprovação de aplicação dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos do Anexo XII à Escritura de Emissão e do Anexo VIII deste Termo de Securitização ("Relatório de Verificação"), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Devedora para cada um dos Imóveis Destinação durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado, conforme o caso, de cópia de contratos de locação e comprovantes de pagamento dos contratos de locação e/ou outros documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos, na seguinte periodicidade até o dia 30 (trinta) do mês subsequente ao encerramento de cada semestre fiscal a contar da primeira Data de Integralização das Debêntures ("Período de Verificação"), até a data de vencimento dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, sendo o primeiro relatório devido em 30 de janeiro de 2023, o segundo em 30 de julho de 2023 e assim sucessivamente. No caso de vencimento (ordinário ou antecipado) das Debêntures ou nos casos de resgate previstos na Escritura de Emissão, as obrigações da Devedora e, eventualmente, do Agente Fiduciário com relação à destinação de recursos perdurarão até o vencimento final dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

**5.12.** O Agente Fiduciário deverá verificar, semestralmente, ao longo do prazo de duração dos CRI, ainda que haja resgate ou vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente dos CRI, ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos na emissão das Debêntures. Adicionalmente, o Agente Fiduciário deverá enviaar os seus melhores esforços para obter os documentos comprobatórios que julgar necessários a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos da Oferta, adotando boas práticas e

procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se, em caso de constatada eventual irregularidade, à verificação por meio da análise do Relatório de Verificação e dos documentos comprobatórios, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos documentos da Operação, conforme aplicável.

**5.13.** Uma vez atingido o valor da destinação dos recursos das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário, nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora e o Agente Fiduciário dos CRI ficarão desobrigados com relação às comprovações e às verificações, respectivamente, de que trata a Cláusula 5.11 acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a Normas for necessária qualquer comprovação adicional.

**5.14.** Sem prejuízo de seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI, o Coordenador Líder e a Securitizadora assumirão, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, conforme aplicável, que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

**5.15.** A Devedora deverá destinar todo o valor relativo aos recursos decorrentes da Emissão na forma acima estabelecida independentemente da realização do resgate antecipado e/ou do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, cabendo ao Agente Fiduciário verificar o emprego de tais recursos, conforme estabelecidos na Cláusula 3.2 da Escritura de Emissão.

**5.16.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures pelo período em que os CRI estiverem vigentes, caso a Devedora não tenha comprovado a aplicação da totalidade dos recursos obtidos às suas atividades imobiliárias, nos termos da Escritura de Emissão.

**5.17.** O Agente Fiduciário compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, à luz de sua precípua função de “*gatekeeper*”, também no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação por meio da análise do Relatório de Verificação, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a aplicável efetiva destinação de recursos, nos termos da Cláusula 5.1 acima.

## **CLÁUSULA SEXTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DOS CRI**

**6.1.** Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo será atualizado mensalmente, pela variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação dos CRI, de acordo com a fórmula abaixo, sendo o produto da atualização incorporado ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

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

"VNe" = Valor Nominal Unitário dos CRI, na primeira Data de Integralização dos CRI ou seu saldo após amortização ou incorporação, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"C" = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

"n" = número total de números-índices do IPCA considerados na atualização monetária, sendo 'n' um número inteiro;

"NI<sub>k</sub>" = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês de atualização, referente ao mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a Data de Aniversário, 'NI<sub>k</sub>' corresponderá ao valor do número-índice do IPCA referente ao mês de atualização;

"NI<sub>k-1</sub>" = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês 'k';

"dup" = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo 'dup' um número inteiro; e

"dut" = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a Data de Aniversário imediatamente subsequente, exclusive, sendo 'dut' um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período, "dut" será 21 (vinte e um) Dias Úteis.

#### Observações:

A aplicação da Atualização Monetária incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste nos Documentos da Operação ou qualquer outra formalidade.

Os fatores resultantes das expressões  $\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

Considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês, ou o Dia Útil subsequente, caso o dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil.

Considera-se como mês da atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas.

Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

onde:

"NI<sub>kp</sub>" = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento;

"NI<sub>k-1</sub>" = conforme definido acima; e

"Projeção" = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

**6.1.1.** O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

**6.1.2.** O número índice do IPCA, bem como as projeções de variação deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

**6.1.3.** Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente.

**6.1.4.** No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada, em sua substituição a taxa que vier legalmente a substituí-la ("Substituto Legal"). Na hipótese de (i) não haver um Substituto Legal ou (ii) havendo um Substituto Legal, na hipótese de limitação e/ou não divulgação do Substituto Legal por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do Substituto Legal às Debêntures ou aos CRI, por proibição legal ou judicial, a Emissora ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Emissora e a Devedora, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária ("Taxa Substitutiva"). Tal

Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverá ser realizada dentro dos prazos de convocação estabelecidos na Cláusula 13.2 abaixo.

**6.1.4.1.** Até a deliberação da Taxa Substitutiva será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas no Termo de Securitização, o último IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de Atualização Monetária que seria aplicável.

**6.1.4.2.** Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a referida Assembleia Geral não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária.

**6.1.4.3.** Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora, a Devedora e os Titulares dos CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Geral ou por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Emissora deverá informar à Devedora, o que acarretará o resgate antecipado obrigatório das Debêntures pela Devedora em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, no prazo de: **(i)** 30 (trinta) dias (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral, (b) da data em que tal Assembleia deveria ter ocorrido ou (c) em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, ou **(ii)** na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Preço de Resgate Antecipado, não sendo devido qualquer prêmio ou aplicação de taxa de desconto. O IPCA a ser utilizado para cálculo da Atualização Monetária nesta situação será o última IPCA disponível.

**6.2.** Remuneração dos CRI: Os CRI farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, de acordo com a taxa a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo o maior entre: (i) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 7,00% (sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

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

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

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração dos CRI acumulada, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**"VNA"** = corresponde ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**"Fator Juros"** = corresponde ao fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

**"Taxa"**: taxa de juros fixa, na forma nominal, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*; e

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

**6.2.2.** Após o Procedimento de *Bookbuilding*, este Termo de Securitização deverá ser aditado para formalizar a taxa final da remuneração dos CRI, na forma da Cláusula 3.1 (vi) acima.

**6.3.** Pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI: A Remuneração e a Amortização dos CRI serão devidas conforme disposto na tabela do Anexo I ao presente Termo de Securitização, a qual também identifica os percentuais da Amortização.

**6.3.1.** Os pagamentos da Remuneração e da Amortização dos CRI serão realizados, pela Emissora, de acordo com os procedimentos estabelecidos pela B3.

**6.4.** Prorrogação dos Prazos: 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 Dia Útil. Observado o previsto na Escritura de Emissão, os recursos deverão ser recebidos na Conta Centralizadora até às 15:00 horas do dia do pagamento dos CRI, não havendo qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

**6.5.** Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária previstas acima, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos dos Encargos Moratórios sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

**6.6.** Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado divulgado pela Emissora, 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.

**6.7.** Local de Pagamento: Os pagamentos referentes à Amortização e à Remuneração, ou quaisquer outros valores a que fazem jus os Titulares dos CRI, incluindo os decorrentes de antecipação de pagamento, serão efetuados pela Emissora, em moeda corrente nacional, por meio da B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, nas datas de pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

**6.7.1.** Os pagamentos de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI realizados por meio da B3 – serão operacionalizados por meio do Banco Liquidante.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO**

**7.1.** Eventos de Vencimento Antecipado:

**7.2.** Vencimento Antecipado Automático

**7.2.1.** Observado o previsto na Escritura de Emissão, são considerados Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures:

- (i)** inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista na Escritura na respectiva data de pagamento, não sanado em 2 (dois) Dias Úteis;
- (ii)** (a) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, da Fiadora e/ou de qualquer de suas respectivas controladas cujo resultado seja consolidado com o da Emissora e/ou da Fiadora, conforme o caso, de acordo com a legislação e demais regras contábeis vigentes quando da data base da elaboração das demonstrações financeiras anuais ou informações trimestrais da Emissora e/ou Fiadora mais recentes ("Controladas Relevantes"), exceto se a liquidação, dissolução e/ou extinção decorrer de uma operação societária que não constitua um evento de vencimento antecipado nos termos dos incisos 6.2.1(xiii) e 6.2.1(xiv) da Cláusula 6.2.1 da Escritura; (b) decretação de falência da Devedora, da Fiadora e/ou de qualquer de suas respectivas Controladas Relevantes; (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora, pela Fiadora e/ou por qualquer de suas respectivas Controladas Relevantes; (d) pedido de falência da Devedora, da Fiadora e/ou de qualquer de suas respectivas Controladas Relevantes, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal por meio do depósito judicial e/ou contestação; ou (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, da Fiadora e/ou de qualquer de suas respectivas Controladas Relevantes, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

- (iii) transformação do tipo societário da Devedora ou da Fiadora de sociedade anônima para qualquer outro tipo societário, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iv) alteração do objeto social da Devedora e/ou da Fiadora, de forma que (a) a Devedora deixe de atuar na distribuição e comercialização de energia elétrica; ou (b) a Fiadora deixe de ter como objeto principal a participação em sociedades que atuem na geração, distribuição e/ou comercialização de energia elétrica, em ambos os casos, conforme disposto em seus respectivos Estatutos Sociais atualmente vigentes;
- (v) ocorrência de qualquer medida administrativa ou judicial que resulte no confisco, desapropriação, bloqueio, arresto, sequestro ou de qualquer outra forma venha onerar ou limitar, por qualquer motivo, a concessão outorgada à Devedora para explorar atividades relacionadas à distribuição de energia;
- (vi) intervenção do poder concedente na concessão outorgada à Devedora para explorar atividades relacionadas à distribuição de energia decorrente de fatos relacionados à sua capacidade econômica;
- (vii) vencimento antecipado de qualquer dívida da Devedora, da Fiadora ou de qualquer de suas respectivas Controladas Relevantes, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;
- (viii) declaração de invalidade, nulidade ou inexecutabilidade (a) da Escritura e/ou (b) de qualquer de suas disposições, desde que não seja obtida decisão judicial suspendendo os efeitos de tal declaração e, desde que, no caso da alínea (b) acima, tal declaração torne impossível o seu cumprimento e/ou execução na forma pactuada na Escritura;
- (ix) qualquer forma de cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura;
- (x) redução do capital social da Devedora e/ou da Fiadora que não seja realizada para absorção de prejuízos acumulados ou a realização de resgate ou amortização de ações de emissão da Devedora ou da Fiadora, desde que sem aprovação prévia dos Titulares de CRI, nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
- (xi) questionamento judicial sobre a validade, exequibilidade e eficácia de quaisquer das disposições da Escritura e/ou da Fiança pela Devedora e/ou pela Fiadora; ou
- (xii) término ou extinção da concessão outorgada à Devedora para explorar atividades relacionadas à distribuição de energia, ou extinção antecipada, por qualquer motivo, do Contrato de Concessão.

### **7.3. Vencimento Antecipado Não Automático**



**7.3.1.** Observado o previsto na Escritura de Emissão, são considerados Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures:

- (i)** pagamento, pela Devedora ou pela Fiadora, de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista no estatuto social da Devedora e da Fiadora, caso a Devedora e/ou a Fiadora estejam em mora relativamente ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações pecuniárias aqui previstas, ressalvado o pagamento do dividendo mínimo obrigatório limitado a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido de cada exercício social, conforme previsto no Estatuto Social atualmente vigente da Devedora e da Fiadora;
- (ii)** inadimplemento, pela Devedora, pela Fiadora e/ou por qualquer de suas respectivas Controladas Relevantes, no pagamento de dívidas ou em obrigações pecuniárias cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento ou nos prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos, conforme o caso;
- (iii)** protesto de títulos contra (ainda que na condição de garantidora) a Devedora, a Fiadora ou qualquer de suas respectivas Controladas Relevantes, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo protesto, tiver sido validamente comprovado à Debenturista e ao Agente Fiduciário que (a) o protesto foi cancelado ou suspenso por medida judicial ou administrativa; (b) foram prestadas garantias aceitas pelo juízo competente; ou (c) o protesto foi devidamente quitado;
- (iv)** alteração ou transferência do controle acionário direto da Devedora ou da Fiadora, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, desde que a classificação de risco (*rating*) atribuído à Devedora vigente à época seja objeto de rebaixamento por uma ou mais agências de classificação de risco dentre as seguintes: (a) Standard & Poor's; (b) Moody's; ou (c) Fitch Ratings, ou seus sucessores;
- (v)** descumprimento, pela Devedora ou pela Fiadora, de qualquer decisão judicial e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso que resulte em uma obrigação de pagamento pela Devedora ou pela Fiadora envolvendo valor, individual ou agregado, superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, contra a Devedora e/ou a Fiadora;
- (vi)** ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos da Devedora ou da Fiadora;
- (vii)** comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora ou pela Fiadora na Escritura sejam inconsistentes, incorretas ou insuficientes, em qualquer aspecto relevante ou falsas, na data de assinatura da Escritura;

- (viii)** não manutenção, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de seguro para seus ativos operacionais relevantes, caso aplicável, conforme as melhores práticas correntes em seus mercados de atuação, não sanado no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da data do respectivo inadimplemento;
- (ix)** realização, pela Devedora, pela Fiadora e/ou por qualquer de suas respectivas Controladas Relevantes, de operações fora de seu objeto social ou em desacordo com o seu respectivo Estatuto Social ou Contrato Social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (x)** descumprimento, pela Devedora e/ou Fiadora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura, não sanada no prazo de 10 (dez) dias contados do recebimento de notificação por escrito a ser enviada diretamente pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, individualmente ou em conjunto, exceto em relação àquelas hipóteses em que haja prazos de cura previstos de forma específica na Escritura;
- (xi)** realização, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer ato em desacordo com esta Escritura ou com qualquer outro documento relacionado à Emissão, que possa comprometer o pontual e integral cumprimento, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações previstas em tais documentos;
- (xii)** não observância, pela Fiadora, por 2 (dois) trimestres consecutivos ou 4 (quatro) não-consecutivos, de quaisquer dos índices financeiros abaixo, indistintamente, a serem apurados pela Fiadora e acompanhados pela Securitizadora, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Fiadora e nas informações trimestrais relativas a cada trimestre do ano civil e na memória de cálculo dos Índices Financeiros, a partir, inclusive, das demonstrações financeiras referentes ao trimestre social encerrado em 30 de setembro de 2022: (a) do índice financeiro decorrente do quociente da divisão do total da Dívida Líquida pelo EBITDA, que deverá ser igual ou inferior a 3,75 (três inteiros e setenta e cinco centésimos) e em todos os trimestres de apuração, até a Data de Vencimento; e (b) do índice financeiro decorrente do quociente da divisão do EBITDA pela Despesa Ajustada e Consolidada de Juros Brutos, que deverá ser igual ou superior a 2,00 (dois inteiros) em todos os trimestres de apuração, até a Data de Vencimento (sendo os índices financeiros descritos nas alíneas (a) e (b), conjuntamente, "Índices Financeiros"). A Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o acompanhamento acima, disponibilizará ao Agente Fiduciário o resultado da sua verificação dos Índices Financeiros;
- (xiii)** alienação, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de ativos permanentes que representem, em um mesmo exercício social, de forma individual ou agregada, valor igual ou superior ao equivalente a (a) 2% (dois por cento) do seu patrimônio líquido, no caso da Devedora e (b) 5% (cinco por cento) do seu patrimônio líquido no caso da Fiadora, em ambos os casos, considerando as demonstrações financeiras mais recentes da Devedora e/ou da Fiadora, respectivamente;
- (xiv)** cisão, fusão, incorporação ou incorporação de ações envolvendo a Devedora, a Fiadora e/ou qualquer de suas respectivas Controladas Relevantes, exceto se for assegurado aos Titulares

de CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures de que forem titulares, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, anterior aplicável, até a data do efetivo pagamento, em 1 (uma) única parcela, em até 4 (quatro) Dias Úteis contados da ciência da Devedora da manifestação do respectivo debenturista acerca do resgate das Debêntures de sua titularidade;

- (xv) destinação dos recursos decorrentes da Emissão para finalidade diversa daquela prevista na Escritura;
- (xvi) a Devedora e/ou a Fiadora deixar de ter suas demonstrações financeiras auditadas por qualquer das seguintes empresas de auditoria independente registradas na CVM: (a) KPMG Auditores Independentes; (b) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes; (c) PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes; ou (d) Ernst & Young Auditores Independentes, ou seus sucessores;
- (xvii) concessão pela Devedora e/ou pela Fiadora, a partir da Data de Emissão das Debêntures, de mútuos e/ou empréstimos para quaisquer sociedades, exceto em relação à Fiadora, caso o mútuo seja concedido para sociedades Controladas Relevantes, vedada em qualquer caso a concessão de mútuos para seus acionistas;
- (xviii) outorga de garantias ou criação de ônus sobre Ativos Relevantes em benefício de credores, em favor de dívidas da Devedora com prazo de vencimento inferior ou igual aos das Debêntures, que acarretem na concessão de preferência de outros créditos em relação às Debêntures, pela Devedora ou pela Fiadora, considerando-se como "Ativos Relevantes", além dos ativos vinculados à concessão, aqueles cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas. Este item não se aplica para outorga de garantias ou criação de ônus sobre Ativos Relevantes, em favor de (a) processos judiciais contra a Devedora; (b) processos administrativos contra a Devedora; (c) de contrato de compra de energia elétrica celebrados pela Devedora; ou (d) contratos de financiamento celebrados pela Devedora junto ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico – BNDES; ou
- (xix) não renovação da concessão outorgada à Devedora para explorar atividades relacionadas à distribuição de energia em até 12 (doze) meses antes da data de vencimento do Contrato de Concessão.

**7.3.1.1.** Para fins do disposto na Cláusula 7.3.1(xii) acima:

- (i) Em cada cálculo trimestral realizado pela Fiadora e informado à Securitizadora, os Índices Financeiros deverão ser calculados com base nas normas contábeis vigentes na data de assinatura da Escritura. A Fiadora auxiliará a Securitizadora no entendimento das informações contábeis a ele fornecidas nos termos desta Cláusula para que a Securitizadora e o Agente Fiduciário possa acompanhar o Índice Financeiro.

- (ii) "Caixa e Equivalentes de Caixa" significa, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Fiadora, os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e as aplicações financeiras com liquidez imediata, com vencimento em até 3 (três) meses sem perda significativa de valor da Fiadora. São classificadas como ativos financeiros a valor justo por meio de resultado e estão registradas pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento das demonstrações financeiras, apurados pelo critério pro rata, que equivalem aos seus valores de mercado.
- (iii) "Despesa Ajustada e Consolidada de Juros Brutos" significa, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Fiadora relativas aos 4 (quatro) trimestres imediatamente anteriores, o total de juros incidentes no montante da dívida a pagar em tal período, incluindo comissões, descontos, honorários e despesas derivadas de letras de crédito e aceite de financiamentos à medida que tais financiamentos constituam Dívida, incluindo as despesas de juros relacionadas a fundo e/ou plano de pensão.
- (iv) "Dívida" significa, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Fiadora, o somatório de todas as dívidas financeiras consolidadas da Fiadora junto a pessoas físicas e/ou jurídicas, incluindo empréstimos e financiamentos com terceiros e emissão de títulos de renda fixa, conversíveis ou não em ações, no mercado de capitais local e/ou internacional, bem como securitização de direitos creditórios/recebíveis da Fiadora e o diferencial por operações como derivativos, incluindo dívidas relacionadas a fundo e/ou plano de pensão.
- (v) "Dívida Líquida" corresponde, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Fiadora, à Dívida deduzida de Caixa e Equivalentes de Caixa e de Investimentos.
- (vi) "EBITDA" significa, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Fiadora relativa aos 4 (quatro) trimestres imediatamente anteriores, ou no *press release* respectivo, o Lucro Líquido (i) acrescido, desde que deduzido do cálculo de tal Lucro Líquido, sem duplicidade, da soma de (a) despesas de impostos sobre o Lucro Líquido, (b) Despesa Ajustada e Consolidada de Juros Brutos, (c) despesa de amortização e depreciação, (d) perdas extraordinárias e não recorrentes, (e) ajustes positivos e negativos da CVA – Conta de Ajustes das Variações da Parcela A, desde que não incluídos no resultado operacional, e (f) outros itens operacionais que não configurem saída de caixa e que reduzam o Lucro Líquido; e (ii) decrescido, desde que incluído no cálculo de tal Lucro Líquido, sem duplicidade de (a) receitas financeiras, (b) ganhos extraordinários não recorrentes, e (c) outras receitas operacionais que aumentem o Lucro Líquido e que não configurem entrada de Caixa.
- (vii) "Investimentos" significa aplicações financeiras com vencimento superior a 3 (três) meses e/ou que tenham restrições de resgate, não sendo caracterizadas como de liquidez imediata pela Fiadora, sendo as aplicações financeiras mensuradas ao valor justo por meio de resultado.
- (viii) "Lucro Líquido" significa, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Fiadora relativas aos 4 (quatro) trimestres imediatamente anteriores, o lucro líquido (ou prejuízo), excluídos (i) o lucro líquido (ou prejuízo) de qualquer entidade existente antes da data em que referida entidade tornou-se uma subsidiária da Fiadora ou tenha sido incorporada ou

fundida à Fiadora ou às suas subsidiárias; (ii) ganhos ou perdas relativos à disposição de ativos da Fiadora ou de suas subsidiárias; (iii) o efeito acumulado de modificações aos princípios contábeis; (iv) quaisquer perdas resultantes da flutuação de taxas cambiais; (v) qualquer ganho ou perda realizado quando do término de qualquer plano de benefício de pensão de empregado; (vi) lucro líquido de operações descontinuadas; e (vii) o efeito fiscal de quaisquer dos itens descritos acima.

**7.3.2.** A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 7.2 e 7.3 acima deverá ser prontamente comunicada à Emissora pela Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis da ciência de sua ocorrência. O descumprimento de quaisquer destes deveres pela Devedora não impedirá a Emissora de, a seu exclusivo critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas na Escritura de Emissão e/ou nos demais documentos relacionados aos CRI, inclusive de declarar o vencimento antecipado da Escritura de Emissão, conforme o caso, observados os procedimentos previstos na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização.

**7.3.3.** Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a não declaração pela Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, a não ocorrência do resgate antecipado dos CRI, dependerá de deliberação prévia de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI especialmente convocada para essa finalidade, observados os prazos e procedimentos previstos na Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização. Caso referida Assembleia Geral não se instale, em primeira convocação, por qualquer motivo, inclusive por falta de verificação do quórum mínimo de instalação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, será realizada uma segunda convocação, podendo neste caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI ser instalada com qualquer número. O não vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o não resgate antecipado dos CRI, estará sujeito à aprovação de (i) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um), em primeira convocação, ou (ii) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI presentes mais 1 (um), desde que presentes à Assembleia Geral, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, observados os procedimentos previstos na Cláusula 7.3.4 abaixo, bem como na Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização. Na hipótese de não obtenção do quórum de instalação em segunda convocação ou de ausência do quórum necessário para a deliberação em segunda convocação para aprovar a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, será declarado o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI.

**7.3.4.** Ocorrido o vencimento antecipado das Debêntures ou da declaração do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), a Devedora deverá realizar o pagamento do Preço de Resgate Antecipado e de quaisquer outros valores eventualmente por ela devidos, inclusive Encargos Moratórios, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de envio da respectiva notificação pela Securitizadora ou da data em que for comunicada acerca da decisão da assembleia geral de Titulares dos CRI, conforme o caso. Em decorrência do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos Créditos Imobiliários que constituem lastro dos CRI, os valores recebidos pela Emissora em decorrência da declaração do vencimento antecipado das Debêntures deverão ser destinados ao resgate antecipado total dos CRI, para pagamento do Preço de Resgate Antecipado, nos termos previstos na Cláusula 17.1 abaixo.

**7.3.5.** A ocorrência do resgate antecipado total dos CRI, nos termos da Cláusula 7.3.4 acima, deverá ser prontamente comunicada, à B3, pela Emissora, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência.

**7.4.** Além dos encargos moratórios estabelecidos na Escritura de Emissão, a Emissora poderá, em caso de inadimplência, cobrar da Devedora todas as despesas devidamente comprovadas de cobrança judicial ou extrajudicial, acrescidas das custas e quaisquer outras despesas judiciais e/ou processuais e os honorários de sucumbência, arbitrados em juízo.

**7.5.** Caso os recursos recebidos em pagamento das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todos os valores devidos, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações; e (iii) Valor Nominal Unitário Atualizado. Exceto por eventuais Despesas de sua responsabilidade, nos termos da Cláusula Décima Quinta abaixo, a Devedora não será responsável por qualquer pagamento adicional que seja devido pela Emissora aos Titulares dos CRI caso a Devedora tenha adimplido integral e pontualmente com as obrigações oriundas as Debêntures.

**7.6.** A Devedora poderá, a qualquer momento, convocar assembleia geral de Titulares dos CRI, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre a renúncia ou o perdão temporário prévio (pedido de *waiver* prévio) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado previsto nas cláusulas acima. Os pedidos de renúncia prévia (*waiver*) ou perdão temporário prévio referentes aos Eventos de Vencimento Antecipado indicados nas Cláusulas acima dependerão da aprovação dos Titulares dos CRI que representem, **(a)** em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) dos CRI em Circulação; ou **(b)** em segunda convocação, (1) a maioria simples dos Titulares dos CRI presentes na respectiva assembleia geral, caso a assembleia geral seja instalada com titulares que detenham quantidade de CRI igual ou superior a 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação; ou (2) a maioria simples dos Titulares dos CRI presentes na respectiva assembleia, desde que os mesmos representem, no mínimo, 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação, caso a assembleia geral seja instalada com titulares que detenham quantidade de CRI inferior a 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

**7.7.** No caso de insolvência da Emissora ou insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, será convocada uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Securitizadora ou o Agente Fiduciário tomar conhecimento do evento, para deliberar sobre a (i) assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, fixando-se as condições, os termos e a remuneração para sua administração durante o prazo em que este permanecer atuando na administração do Patrimônio Separado, ou (ii) pela eventual liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula Nona deste Termo de Securitização. Referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverá ser realizada conforme Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização.

**7.7.1.** A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI que delibere sobre quaisquer medidas ou normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive, mas não se limitando, à

transferência dos bens e direitos dele integrantes, deverá observar os requisitos estabelecidos na Lei 14.430.

## **CLÁUSULA OITAVA – REGIME FIDUCIÁRIO**

**8.1.** Vinculação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são, neste ato, vinculados à Emissão dos CRI descrita neste Termo de Securitização.

**8.2.** Regime Fiduciário: Nos termos do artigo 25 da Lei 14.430, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a CCI e a Conta Centralizadora e sobre qualquer valor que venha a ser depositado na Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

**8.2.1.** Nos termos dos artigos 25 a 32 da Lei 14.430, a Emissora institui o Regime Fiduciário para constituição do Patrimônio Separado sobre:

- (i) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI;
- (ii) a Fiança;
- (iii) o Fundo de Despesas;
- (iv) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora;
- (v) os valores referentes à integralização dos CRI; e
- (vi) os bens e/ou direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e/ou direitos indicados nos itens (i) a (iv) acima, conforme aplicável.

**8.2.2.** Os bens e direitos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído: (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 27 da Lei 14.430; 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 dos CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

**8.3.** Em atendimento ao artigo 2º, inciso IX, e item VIII do Artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do Anexo XIII ao presente Termo de Securitização, a declaração assinada da Emissora para instituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e para declaração do dever de diligência da Emissora.

**8.4.** São apresentadas, substancialmente na forma dos Anexos XII e XIV ao presente Termo de Securitização, declarações assinadas emitidas pelo Coordenador Líder e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

**8.5.** As Partes declaram que entendem que não há qualquer conflito de interesses existentes entre elas e/ou quaisquer prestadores de serviços da Emissão e da Oferta no momento da Emissão.

#### **CLÁUSULA NONA – ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**9.1.** Administração do Patrimônio Separado: A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430 e a Resolução CVM 60: **(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 segregado e independentemente do restante de seu patrimônio; e **(iv)** elaborará e divulgará suas respectivas demonstrações financeiras. Para os fins aqui previstos, o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado dar-se-ão no dia 30 de setembro de cada ano.

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

**9.1.2.** A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die*, se necessário.

**9.1.3.** A Taxa de Administração será custeada diretamente pelo Fundo de Despesas, ou pela Devedora em caso de insuficiência do mesmo, e será paga mensalmente, sendo a primeira parcela devida em até 10 (dez) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI e as demais nas mesmas datas dos meses subsequentes, durante o período da Oferta.

**9.1.4.** A Taxa de Administração continuará sendo devida, pelos Titulares dos CRI, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

**9.1.5.** A Taxa de Administração será acrescida de todos os tributos incidentes, os quais serão recolhidos pelos respectivos responsáveis tributários, nos termos da legislação vigente.

**9.1.6.** O Patrimônio Separado, especialmente o Fundo de Despesas, serão utilizados pela Emissora para o pagamento de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como contratação de especialistas, auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários.

**9.1.7.** Adicionalmente, em caso de inadimplemento das Debêntures e/ou dos CRI, ou Reestruturação dos CRI, será devido à Emissora, pela Devedora, caso a demanda seja originada por essa, ou pelos Titulares dos CRI, caso a demanda seja por eles originada, uma remuneração adicional



equivalente a: (a) R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI, que representa, considerando cada hora, 0,0015% (quinze décimos de milésimos por cento) do Valor Total da Emissão, e (b) R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de covenants, caso aplicável, que representa, considerando cada hora, 0,0025% (vinte e cinco décimos de milésimos por cento) do Valor Total da Emissão, atualizado anualmente a partir da Data da Integralização, pela variação acumulada do IGPM no período anterior, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, dedicado à: **(i)** execução de garantias dos Créditos Imobiliários; e/ou **(ii)** participação em Assembleias Gerais e a consequente implementação das decisões nelas tomadas, paga em 15 (quinze) Dias Úteis após a comprovação da entrega, pela Emissora, de “relatório de horas” à parte que originou a demanda adicional, acompanhada da respectiva nota fiscal. Referido valor deverá ser igual a, no máximo, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por evento, o qual corresponde ao percentual de 0,04% (quatro centésimos por cento) do Valor Total da Emissão ao ano, sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

**9.1.7.1.** O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora, desde que previamente autorizados pela Devedora.

**9.1.8.** Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. Em caso de constituição de Patrimônio Separado, os derivativos utilizados para fins da proteção patrimonial devem contar com o mesmo Regime Fiduciário dos direitos creditórios que lastreiam a Emissão.

**9.2.** Insuficiência dos Bens: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI, para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas neste Termo de Securitização, desde que devidamente comprovado.

**9.2.1.** A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

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

**9.2.3.** 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 dos CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

**9.2.4.** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, 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 Créditos Imobiliários e da Fiança.

**9.3.** Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- (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, recuperação judicial e/ou extrajudicial formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstas nos Documentos da Operação, celebradas com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Banco Liquidante, Custodiante e Escriturador, desde que, tenha recebido pontualmente os recursos advindos dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, ou comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo Documento da Operação;
- (v) desvio de finalidade do Patrimônio Separado devidamente comprovado;

- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanadas no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, sendo que o prazo ora estipulado será contado da data do descumprimento; e
- (vii) 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, às Leis Anticorrupção ou violação da Legislação Socioambiental.

**9.3.1.** A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário e à Devedora, pela Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis.

**9.3.2.** Verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, convocar uma Assembleia Geral, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430. Assembleia Geral deverá deliberar sobre: **(i)** assunção transitória do Patrimônio Separado; **(ii)** liquidação total do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(iii)** a não liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que na ocorrência das hipóteses acima deverá ser deliberada em Assembleia Geral a administração do Patrimônio Separado por outra securitizadora ou pela manutenção da Securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. Caso seja deliberada a liquidação do Patrimônio Separado, o liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos beneficiários presentes, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

**9.3.3.** Caso a Emissora venha a ser destituída, caberá ao Agente Fiduciário, em caráter transitório, ou à referida instituição administradora nomeada: **(i)** administrar os créditos do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas garantias, caso aplicável; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção dos CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos.

**9.3.4.** A ocorrência de (i) qualquer dos eventos acima descritos; (ii) um Eventos de Resgate Antecipado dos CRI; ou (iii) eventuais eventos de inadimplemento deverão ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil a contar da ciência pela Emissora. O descumprimento pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI

de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

**9.4.** Liquidação do Patrimônio Separado: No caso de resgate antecipado dos CRI, ou insuficiência do Patrimônio Separado para arcar com o pagamento dos CRI na sua Data de Vencimento, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, a exclusivo critério da Emissora, 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, 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.

**9.5.** Custódia e Cobrança: A Emissora declara que a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão efetuadas pela Emissora.

**9.5.1.** Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

- (i) controlar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão;
- (ii) apurar e informar à Devedora o valor das parcelas dos Créditos Imobiliários devidas; e
- (iii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se façam necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, observado o disposto na Cláusula 9.4 acima.

**9.6.** Procedimento para Verificação do Lastro: O Custodiante será o responsável pela custódia dos documentos mencionados na Cláusula 2.2 acima.

**9.6.1.** Os Titulares dos CRI têm ciência que, no caso de decretação do vencimento antecipado das Debêntures ou liquidação do Patrimônio Separado, obrigar-se-ão a, conforme o caso: **(i)** submeter-se às decisões exaradas em Assembleia Geral de Titulares dos CRI; e **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos, bens e garantias inerentes ao Patrimônio Separado.

**9.7.** Transferência da Administração do Patrimônio Separado: Nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, a destituição ou substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado poderá ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do patrimônio separado para liquidar a Emissão;
- (ii) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou liquidação da Securitizadora;
- (iii) nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Geral, nos termos deste Termo de Securitização;

(iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Geral, desde que conte com a concordância da Securitizadora, observado o disposto na Cláusula 9.7.3 abaixo.

**9.7.1.** Na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 9.7 acima, caberá ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

**9.7.2.** Na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 9.7 acima, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a substituição da Securitizadora ou a liquidação do Patrimônio Separado.

**9.7.3.** Observado o disposto na Cláusula 9.7 acima, caso a Securitizadora descumpra os deveres e obrigações estabelecidos no presente Termo de Securitização, ou preste os serviços aqui descritos de forma não satisfatória, esta poderá ser destituída ou substituída da administração do Patrimônio Separado mediante deliberação pela Assembleia Geral, sem a necessidade de concordância da Securitizadora para tanto.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA**

**10.1.** Obrigações da Securitizadora: Sem prejuízo das obrigações decorrentes de lei ou das normas expedidas pela CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários exclusivamente para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, conforme ordem de pagamento descrita na Cláusula 7.5 acima ou 12.2 abaixo, conforme aplicável;
- (ii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo registro contábil próprio, 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 10 (dez) Dias Úteis da data em que tiverem sido encaminhadas à CVM, por qualquer meio, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM;
  - (b) dentro de 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, relatório anual de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando (1) que permanecem válidas as

disposições contidas no Termo de Securitização, e (2) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário.

- (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis de seu recebimento, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidas pela Devedora e desde que por esta entregues, nos termos da legislação vigente;
- (d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que, razoavelmente, lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado às expensas do Patrimônio Separado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (e) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pelo Agente Fiduciário, cópia de todos os demais documentos e informações que a Securitizadora, nos termos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
- (f) na mesma data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, bem como cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Securitizadora relacionada a esta Emissão, no máximo, em 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;
- (g) no mesmo prazo previsto para apresentação das informações trimestrais, relatório elaborado pela Securitizadora contendo informações sobre o cumprimento de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias;
- (h) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Securitizadora relacionada a esta Emissão, no máximo, em 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;
- (i) relatório de gestão mensal até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, contendo (1) saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI devidamente acrescidos da Remuneração; (2) valor atualizado de todos os Créditos Imobiliários; (3) o valor dos Créditos Imobiliários recebido no mês anterior, eventual índice de inadimplência (se houver); e
- (j) o organograma do seu grupo societário, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O

referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

- (v)** 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, cujo relatório deverá, inclusive: (a) identificar e discriminar quaisquer ações judiciais e/ou administrativas movidas em face da Securitizadora, os valores envolvidos nas respectivas ações, bem como quaisquer passivos e/ou potenciais passivos de natureza fiscal, trabalhista e/ou previdenciária; e (b) confirmar que todos os tributos devidos pela Securitizadora foram corretamente calculados e pagos;
- (vi)** efetuar, com recursos do Fundo de Despesas, 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 dos CRI ou para a realização de seus créditos, desde que devidamente comprovadas; as despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

  - (a)** publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização e outras exigidas ou que vierem a ser exigidas por lei;
  - (b)** extração de certidões;
  - (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.
- (vii)** manter sempre vigente e atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (viii)** não realizar negócios e/ou operações: (a) alheias ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstas e autorizadas em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizadas com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (ix)** não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (x)** comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo,

colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

- (xi)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xii)** manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender às exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil;
- (xiii)** manter:
  - (a)** válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
  - (b)** na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial competente;
  - (c)** atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3; e
  - (d)** em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal ou discutindo-os administrativa ou judicialmente;
- (xiv)** manter contratada instituição financeira habilitada para prestação dos serviços de agente pagador da Securitizadora e liquidante dos CRI, às expensas da Devedora, na hipótese de rescisão do contrato celebrado com o Banco Liquidante;
- (xv)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento serviço de atendimento aos Titulares dos CRI ou, às suas expensas, contratar com terceiros a prestação desse serviço;
- (xvi)** na mesma data em que forem publicados, enviar à CVM cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI ou informações de interesse do mercado;
- (xvii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado ou quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;



- (xviii)** elaborar e divulgar aos Titulares dos CRI, as informações relativas aos Créditos Imobiliários e/ou informações previstas em regulamentação específica aplicável, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação ou no prazo informado na regulamentação específica aplicável;
- (xix)** informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou eventuais prestadores de serviços contratados em razão de Emissão, de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (xx)** convocar, sempre que necessário, a sua empresa de auditoria ou quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos Titulares dos CRI;
- (xxi)** calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;
- (xxii)** contratar, remunerar com recursos do Patrimônio Separado e manter contratados e fiscalizar os prestadores de serviços da Emissão durante todo o prazo de vigência dos CRI, quais sejam, o Agente Fiduciário, o Custodiante, o Escriturador, o Banco Liquidante e a Agência de Classificação de Risco;
- (xxiii)** não praticar qualquer ato em desacordo com este Termo de Securitização, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xxiv)** convocar Assembleia Geral quando do interesse dos Titulares dos CRI;
- (xxv)** cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, entre outros, conforme aplicáveis) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades;
- (xxvi)** envidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica;
- (xxvii)** comunicar o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento;
- (xxviii)** cumprir os dispositivos da Legislação Socioambiental, devendo, ainda (a) proteger e preservar o meio ambiente, bem como corrigir e evitar práticas danosas ao meio ambiente, buscando executar seus serviços em observância à legislação vigente no que tange à Política

Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas Federal, Estadual e Municipal; e (b) manter todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis;

- (xxix)** não realizar e não permitir que suas controladas, Controladoras e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes, conselheiros, diretores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais) realizem contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal;
- (xxx)** não violar e não permitir que suas controladas, Controladoras e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes, conselheiros, diretores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais) violem qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção, conforme aplicável;
- (xxxi)** adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção por seus empregados, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas;
- (xxxii)** observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora e do Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica;
- (xxxiii)** pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da Resolução CVM 60;
- (xxxiv)** diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Investidores e de transferência dos CRI; (b) controles de presença e das atas das Assembleias Gerais; (c) os relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis; (d) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e (e) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão;
- (xxxv)** diligenciar para que sejam defendidos os direitos inerentes à Emissão;
- (xxxvi)** manter os Créditos Imobiliários e demais ativos vinculados à Emissão custodiadas no Custodiante;
- (xxxvii)** cumprir as deliberações das Assembleias Gerais;
- (xxxviii)** arquivar anualmente as demonstrações financeiras da Devedora e o respectivo parecer independente na CVM, até (a) a Data de Vencimento ou (b) a data em que os Créditos

Imobiliários de responsabilidade da Devedora deixem de representar mais de 20% (vinte por cento) do lastro da Emissão;

- (xxxix)** adotar os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas, quando for o caso;
- (xl)** adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem (i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados; (ii) quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e (iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização;
- (xli)** fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Oferta; e
- (xlii)** cumprir e fazer cumprir todas as disposições previstas neste Termo de Securitização.

**10.1.1** Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória a elaboração de:

- (i)** 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 dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário;
- (iv)** 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.

**10.1.2** A Securitizadora é responsável pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e compromissos vinculados à Emissão. A Securitizadora pode contratar prestadores de serviços para tais atividades, sem se eximir de suas responsabilidades.

**10.2.** Declarações da Securitizadora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara que:

- (i)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;

- (ii) é uma companhia securitizadora devidamente registrada na CVM, nos termos da Resolução CVM 60, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (iii) encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização dos Créditos Imobiliários, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos deste Termo de Securitização, da Escritura de Emissão e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Lei 14.430 e a Resolução CVM 60;
- (iv) tem capacidade jurídica, está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que é parte, da Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui e lá previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (v) 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;
- (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 seus termos e condições;
- (viii) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento do 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 a afete ou afete quaisquer de seus bens e propriedades;
- (ix) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;
- (x) não tem conhecimento, na data de assinatura deste Termo de Securitização, de qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que possa vir a afetar de forma adversa e material a capacidade da Emissora de cumprir com suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

- (xi)** inexistência (a) descumprimento, pela Emissora, de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; e (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar a Emissão e a Oferta;
- (xii)** que não se utiliza de trabalho infantil ou escravo para a realização de suas atividades;
- (xiii)** é a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (xiv)** os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não existindo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (xv)** o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus respectivos auditores independentes;
- (xvi)** não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xvii)** não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, e que possa resultar em impacto em suas atividades ou situação econômico-financeira;
- (xviii)** a Securitizadora, suas controladas, Controladoras e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes, conselheiros, diretores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais): (a) não realizaram contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal; e (b) não violaram qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção, conforme aplicável;
- (xix)** (a) cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade e as normas e leis trabalhistas e relativas à saúde e segurança do trabalho, incluindo a Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis, (b) não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo, e (c) não existe, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil; e
- (xx)** está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e

que sejam relevantes para a execução das suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação trabalhista, previdenciária e relativa à proteção do meio-ambiente aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social.

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

**10.2.2.** A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, inclusive, sem limitação, aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, restando claro que permanecerá responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações por ela prestadas, nos termos do art. 10 da Instrução CVM 476. A Securitizadora declara que foi contratado assessor legal para a elaboração de opinião legal para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

**10.3.** Vedações aplicáveis à Emissora: Sem prejuízo das vedações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, fica vedado à Emissora:

- (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 Profissionais;
  - (b) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a sociedades que integram o grupo econômico da Securitizadora;
  - (c) as partes relacionadas forem instituições financeiras e a cessão observar os normativos editados pelo Conselho Monetário Nacional e pelo Banco Central do Brasil; ou
  - (d) houver a prática de *warehousing* (aquisição gradual de direitos creditórios visando a montar carteira que contenha ativos com diferentes relações de risco/retorno e que possam lastrear diferentes operações); ou

- (e) houver gestão de inadimplência por meio de operação de cessão dos direitos creditórios inadimplidos a outras partes relacionadas em troca de novos direitos creditórios aderentes à operação.
- (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 não vinculada à Emissão, sem prejuízo do disposto no Artigo 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 neste Termo de Securitização ou aprovada em Assembleia Geral;
- (v) aplicar no exterior os recursos captados com a Emissão;
- (vi) contrair ou efetuar empréstimos em nome do Patrimônio Separado; e
- (vii) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI.

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO

**11.1.** Nomeação do Agente Fiduciário: Por meio deste Termo de Securitização, a Securitizadora nomeia e constitui a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, que expressamente aceita a nomeação e assina o presente Termo de Securitização, para, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60, representar a comunhão dos Titulares dos CRI descritas neste Termo de Securitização, incumbindo-lhe:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- (iii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no texto da Resolução CVM 17;

- (iv)** renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista no texto da Resolução CVM 17;
- (v)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, afetados e integrantes do Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- (vi)** promover a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização e nas deliberações da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;
- (vii)** conservar em boa guarda toda documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii)** exercer, na hipótese de insolvência ou inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora com relação às obrigações contraídas em razão dos Documentos da Operação, nos termos da Cláusula Nona, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (ix)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora, e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (x)** acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;
- (xi)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xii)** diligenciar junto à Securitizadora para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Securitizadora as medidas eventualmente previstas em lei;
- (xiii)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (xiv)** comparecer à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv)** proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, todo o cuidado e a diligência inerente à sua posição;
- (xvi)** disponibilizar, diariamente, o valor unitário dos CRI calculado em conjunto com a Emissora, aos Investidores e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de seu website;



- (xvii)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relacionadas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento. Sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização e os atos societários de aprovação de garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes;
- (xviii)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xix)** solicitar, quando considerar necessário e desde que autorizado por Assembleia Geral, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares dos CRI, devendo ser a referida auditoria, necessariamente, realizada por auditor externo e independente;
- (xx)** exercer, na ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, a administração transitória do Patrimônio Separado, caso assim venha a ser deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral;
- (xxi)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, inclusive mediante gestões junto à Emissora, à B3 e ao Escriturador;
- (xxii)** coordenar o sorteio dos CRI a serem resgatados, se aplicável;
- (xxiii)** comunicar os Titulares dos CRI sobre qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência, conforme previsto no texto na Resolução CVM 17;
- (xxiv)** prestar contas à Securitizadora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado;
- (xxv)** convocar, quando necessário, Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, nos termos e nos casos previstos neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;
- (xxvi)** verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, conforme estipulado neste Termo de Securitização;

- (xxvii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, da Devedora, do cedente, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;
- (xxviii) examinar eventual proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xxix) verificar a regularidade da constituição das garantias reais, flutuantes e fidejussórias, se houver, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos aqui estabelecidos;
- (xxx) nos termos da Escritura de Emissão, por meio de relatório a ser encaminhado pela Devedora, verificar, semestralmente a contar da Data da Integralização até a utilização total dos recursos oriundos da Escritura de Emissão, previstos para ocorrer durante o prazo dos CRI, a destinação dos recursos oriundos da Escritura de Emissão, lastro dos CRI, nas atividades relacionadas setor imobiliário, desenvolvidas nos Imóveis Lastro, nos termos da Cláusula Quinta acima;
- (xxxi) intimar, conforme o caso, o emissor, o cedente, o garantidor, o coobrigado, a Devedora e/ou a Fiadora a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, se aplicável;
- (xxxii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade da CCI e das Debêntures que lastreiem a operação de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxxiii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre a CCI e Debêntures que lastreiam a operação de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros; e
- (xxxiv) fornecer nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430 à Emissora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do evento do resgate dos CRI pela Emissora, o relatório de encerramento (termo de liberação), que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário.

**11.2.** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

**11.3.** Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário, nomeado neste Termo de Securitização, declara:

- (i) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 6º da Resolução CVM 17, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (iii) aceitar integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, por analogia conforme disposta na declaração descrita no Anexo XIV deste Termo de Securitização;
- (v) atua, na qualidade de agente fiduciário, nas seguintes emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor, nos termos da Resolução CVM 17, conforme descritas e caracterizadas no Anexo XVI deste Termo de Securitização;
- (vi) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (vii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (viii) não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (ix) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relacionadas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento. Sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização e os atos societários de aprovação de garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes;
- (x) que assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, coligadas, controladas, controladoras ou integrantes do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

**11.4.** Início das Atividades: O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções a partir da data da assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no exercício de suas funções até a celebração de aditamento tratando do seu sucessor e/ou liquidação dos CRI objeto da Emissão.

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

**11.5.1.** A Assembleia a que se refere a Cláusula 11.5 acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido na Cláusula acima, caberá à Emissora efetuar-la.

**11.5.2.** Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação de Assembleia Geral para escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

**11.5.3.** A substituição do Agente Fiduciário será comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do presente Termo e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução CVM 17.

**11.5.4.** Os Titulares dos CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição, em Assembleia Geral, especialmente convocada para esse fim.

**11.6.** Renúncia: Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até sua substituição por novo agente fiduciário, na forma do artigo 7º da Resolução CVM 17.

**11.6.1.** Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da efetivação da renúncia, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e a data do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.

**11.7.** Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo desempenho dos seus deveres e atribuições, o Agente Fiduciário fará jus a uma remuneração, que será paga pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, de (i) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira devida em até 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização, e as seguintes na mesma data dos anos subsequentes, até a liquidação final dos CRI, e (ii) à título de implantação, será devida parcela única de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) devida em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou em até 30 dias da assinatura do Termo de Securitização; (iii) parcelas semestrais no valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), à título de verificação da destinação dos recursos pela Devedora, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a data prevista para primeira verificação e os seguintes na mesma data dos semestres subsequentes, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados, equivalente a 0,04% (quatro

centésimos por cento) do Valor Total da Emissão ao ano. A primeira parcela do item "i" acima será devida ainda que os CRI não sejam integralizados, a título de estruturação e implantação e verificação do reembolso.

**11.7.1.** A primeira parcela de honorários será devida, ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação

**11.7.2.** Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular nº 1/2021 CVM SRE, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela anual subsequente, à título de verificação da destinação dos recursos.

**11.7.3.** Em caso de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente à R\$ 600,00 (seiscentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares dos CRI engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da Assembleia Geral de Titulares dos CRI. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(i)** análise de edital; **(ii)** participação em *conference calls* ou reuniões; **(iii)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(iv)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia e **(v)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

**11.7.4.** A remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças, acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, contatos telefônicos e/ou *conference call*, assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias em geral.

**11.7.5.** As remunerações definidas acima continuarão sendo devidas e calculadas *pro rata die*, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário esteja exercendo atividades inerentes à sua função na Emissão.

**11.7.6.** As parcelas acima mencionadas serão atualizadas pela variação positiva acumulada do IPCA, a partir da data de assinatura do presente Termo de Securitização 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.

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

**11.7.8.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso estarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois 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*.

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

**11.8.** Administração do Patrimônio Separado: Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI.

**11.8.1.** No caso de insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário deve assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração do Patrimônio Separado ou liquidação dos CRI.

**11.9.** Vedações às Atividades do Agente Fiduciário: É vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas atuar como Custodiante ou prestar quaisquer outros serviços no âmbito desta Emissão, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

**11.9.1.** Fica vedado ao Agente Fiduciário e ao Custodiante, bem como a partes a ele relacionada, ceder ou originar, direta ou indiretamente direitos creditórios para os certificados nos quais atue.

**11.10.** A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto no presente

Termo, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e do referido documento.

**11.11.** 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.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – COBRANÇA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**12.1.** Cobrança dos Créditos Imobiliários: A Emissora efetuará a cobrança dos Créditos Imobiliários vencidos e não pagos em sua respectiva data de vencimento, observado o disposto na Cláusula 2.4 acima.

**12.2.** Ordem de Alocação dos Recursos: A partir da Data da Integralização e até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes da integralização dos CRI e/ou de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros do CRI em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de alocação:

- (i) encargos Moratórios, se houver;
- (ii) remuneração;
  - (a) juros capitalizados em períodos anteriores e não pagos; e
  - (b) juros vincendos na respectiva data de pagamento.
- (iii) amortização; e
- (iv) recomposição do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora, observado o disposto na Cláusula Décima Quinta abaixo, caso aplicável.

**12.3.** Níveis de Concentração dos Créditos do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures.

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI**

**13.1.** Assembleia Geral: Os Titulares dos CRI desta Emissão poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre a matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, (a) alteração das características dos CRI, incluindo mas não se limitando, a (a.1) Remuneração e sua forma de cálculo; (a.2) amortização ordinária, sua forma de cálculo e as datas de pagamento; e (a.3) Valor Nominal Unitário; (b) alteração na espécie das Debêntures; (c) a quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou Resgate Antecipado dos CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização; (d) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Geral, conforme previstos neste Termo de Securitização; (e) obrigações da Emissora previstas nesta Cláusula Décima Terceira do Termo

de Securitização; (f) não declaração do vencimento antecipado das Debêntures; (g) a renúncia ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora; (h) obrigações do Agente Fiduciário, conforme previstas neste Termo de Securitização; e (i) criação de qualquer evento de repactuação.

**13.1.1. Competência da Assembleia Geral:** Além das matérias indicadas neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.7 deste Termo de Securitização;
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, nos termos da Cláusula Nona deste Termo de Securitização, podendo deliberar inclusive: (a) a realização de aporte de capital por parte dos Investidores; (b) a dação em pagamento aos Investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado; (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso;
- (v) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização;
- (vi) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral;
- (vii) substituição do Agente Fiduciário ou da B3 por uma nova câmara de liquidação e custódia dos CRI;
- (viii) as matérias previstas na Cláusula 9.3.2 acima na ocorrência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (ix) alteração da remuneração dos CRI;
- (x) as matérias previstas na Cláusula 13.6 abaixo; e
- (xi) o voto a ser proferido pela Emissora nas assembleias gerais de titulares das Debêntures, nos termos da Cláusula 6 da Escritura de Emissão.

**13.2. Convocação:** A Assembleia Geral será convocada, a qualquer tempo, sempre que a Emissora, o Agente Fiduciário, a CVM e/ou os Titulares dos CRI julguem necessária.



**13.2.1.** A Assembleia Geral pode ser convocada por iniciativa própria da Emissora, do Agente Fiduciário ou mediante solicitação de investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou da parcela da classe de CRI que estiver sendo convocada, se for o caso.

**13.2.2.** A convocação da Assembleia Geral mediante solicitação dos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 13.2.1 acima, deve: (i) ser dirigida à Emissora e ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos Titulares dos CRI requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares dos CRI.

**13.2.3.** A convocação da Assembleia Geral deve ser encaminhada pela Emissora aos Titulares dos CRI e disponibilizada na seguinte página que contém as informações do Patrimônio Separado: [www.virgo.inc](http://www.virgo.inc) (neste website, acessar "Securitização", depois acessar "Acesse a página de emissões", digitar no campo de busca "LIGHT", acessar a página da emissão, localizar "Pagamentos"). A referida convocação deverá ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contados de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação da data de sua realização. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**13.2.4.** Da convocação da Assembleia Geral deve constar, no mínimo: (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Geral ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital; (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral; e (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI podem acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia.

**13.2.5.** Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 81, na Resolução CVM 60, e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos 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.

**13.2.6.** Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Geral à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para o voto à distância, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, assim como se a Assembleia Geral será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

**13.2.7.** Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Geral.

**13.2.8.** A presidência da Assembleia Geral caberá ao Titular dos CRI eleito pelos demais Titulares dos CRI presentes, ao representante do Agente Fiduciário ou ao representante da Emissora.

**13.2.9.** A Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão, bem como quaisquer terceiros para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

**13.2.10.** O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

**13.2.11.** Observado o disposto na Cláusula 9.1 acima, as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI.

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

**13.3.1.** Não podem votar nas assembleias gerais 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; (ii) a Devedora e a Fiadora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (iii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; e (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

**13.3.2.** Não se aplica a vedação descrita na Cláusula 13.3.1 acima quando **(i)** os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas acima; e **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

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

**13.4.** Instalação: A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma prevista no presente Termo de Securitização.

**13.5.** Deliberação: Toda e qualquer matéria submetida à deliberação dos Titulares dos CRI deverá ser aprovada pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI que representem: **(i)** em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes à assembleia ou dos CRI presentes da respectiva Série, conforme aplicável, desde que presentes à assembleia, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, exceto com relação às deliberações previstas na Cláusula 13.6 abaixo, sendo que somente poderão votar na Assembleia Geral os Titulares dos CRI inscritos nos registros dos CRI na data de

convocação da respectiva Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**13.6.** As deliberações para: **(i)** a modificação das condições das Debêntures e dos CRI, assim entendidas as relativas: (a) às alterações da Amortização das Debêntures e dos CRI; (b) às alterações do prazo de vencimento das Debêntures e dos CRI; (c) às alterações da Remuneração das Debêntures e dos CRI; (d) à alteração ou exclusão dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (e) ao resgate antecipado das Debêntures e/ou dos CRI, que não seja em decorrência da hipótese de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; e/ou (f) à alteração dos quóruns de deliberação previstos nesse Termo de Securitização; (g) à alteração ou exclusão dos eventos de vencimento antecipado automáticos e não automáticos, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, serão todas tomadas por Titulares dos CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; e **(ii)** para as deliberações com quóruns expressamente previstos neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, deverá ser observado os respectivos quóruns.

**13.6.1.** Ainda, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI realizada especificamente para fins de declaração da não liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.3.2 acima, será convocada nos termos da Cláusula 13.2 deste Termo de Securitização, com antecedência de, no mínimo, 20 (vinte) dias da data de sua realização. A Assembleia Geral será considerada instalada com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta de Titulares dos CRI em Circulação.

**13.6.2.** Para efeito da constituição de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI em Circulação, os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral, observado o previsto na Cláusula 13.3.2 acima.

**13.6.3.** Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Geral ou de consulta aos Titulares dos CRI, em qualquer caso sempre com a anuência do Agente Fiduciário e desde que comunicado aos Titulares dos CRI no prazo de até 7 (sete) dias contados da data em que a respectiva alteração tenha sido implementada, sempre que e somente quando: (i) tal alteração decorra exclusivamente da necessidade de atendimento de exigências expressas da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, ou em consequência de normas legais regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) da correção de erro formal e desde que tal alteração não acarrete alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e garantias dos CRI; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI; (iv) para refletir a colocação dos CRI ao final do Período de Colocação; e/ou (v) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização.

**13.6.4.** Independentemente das formalidades previstas em lei, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

**13.6.5.** A Assembleia Geral pode ser realizada: (i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) de modo parcialmente digital, caso os investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

**13.6.6.** Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, sem necessidade de Assembleia Geral, observado que nesse caso deve ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

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

**13.6.8.** As atas lavradas das Assembleias Gerais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema EmpresasNet, não sendo necessária sua publicação em jornais de grande circulação, desde que a deliberação em assembleia não seja divergente a esta disposição.

**13.6.9.** Sem prejuízo do disposto acima, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora e a Devedora eventualmente possuam em tesouraria.

**13.6.10.** Também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral: (i) os votos em branco ou em abstenção; e (ii) os votos dados por Titulares dos CRI em conflito de interesses.

**13.7.** Vinculação: As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Gerais de Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – FATORES DE RISCO**

**14.1.** Fatores de Risco: Os fatores de risco relacionados à Emissão e à Oferta estão devidamente descritos no Anexo XVII do Termo de Securitização.

#### **CLAUSULA DÉCIMA QUINTA – DESPESAS**

**15.1.** Despesas: Serão de responsabilidade:

- (i)** da Emissora, diretamente ou mediante a composição ou recomposição do Fundo de Despesas, ou com recursos do Patrimônio Separado no caso de insuficiência no Fundo de Despesas e não pagamento diretamente pela Devedora, sem prejuízo das demais despesas enumeradas na Resolução CVM 60, independentemente de qualquer aprovação por parte dos Titulares dos CRI:

  - (a)** todos os custos e Despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, as Despesas descritas no Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo as remunerações e Despesas recorrentes e eventuais extraordinárias devidas ao Custodiante, ao Agente Fiduciário, ao Escriturador, à Emissora, B3 e entre outras;
  - (b)** despesas decorrentes da adoção e manutenção, direta ou indireta, de procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à defesa dos direitos, interesses e prerrogativas da Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures e representante dos Titulares de CRI, que vierem a ocorrer ao longo do prazo da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias de Titulares dos CRI, bem como a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades. Todos os custos e as despesas decorrentes dos procedimentos listados acima, inclusive, mas não se limitando, àqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal;
  - (c)** todas as Despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como a Emissora, o Custodiante, o Escriturador, o Agente Fiduciário e a B3;
  - (d)** honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
  - (e)** despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de administração do Patrimônio Separado, agente fiduciário, liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, dos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
  - (f)** das eventuais Despesas com terceiros especialistas, sejam empresas de classificação de risco, advogados, auditores, fiscais, empresas especializadas em cobrança relacionados, com a B3 e com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e dos recursos oriundos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado;

- (g) as Despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração;
- (h) de Despesas, diretamente ou indiretamente por meio de reembolso, previstas na Escritura de Emissão, inclusive, mas sem se limitar, as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (i) das Despesas de registro nos competentes cartórios, inclusive cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, bem como de eventuais aditamentos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, transporte de documentos, reconhecimento de firmas, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica;
- (j) despesas com a elaboração e divulgação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado e dos informes periódicos, nos termos da legislação em vigor;
- (k) quaisquer taxas, tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (l) eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado, inclusive em caso de inadimplemento pela Devedora das obrigações por ela assumidas no âmbito da Escritura de Emissão;
- (m) caso aplicável, honorários de agente de cobrança judicial ou extrajudicial contratado para realizar a cobrança dos direitos creditórios inadimplidos; e
- (n) quaisquer outros honorários, custos e despesas expressamente previstos neste Termo de Securitização e atribuídos ao Patrimônio Separado.

**15.1.1.** Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos no Anexo XI ao presente Termo de Securitização, bem como quaisquer encargos decorrentes de alterações em referida tributação.

**15.1.2.** Em caso de vencimento antecipado, de insuficiência de recursos e/ou não recebimento de recursos da Devedora, as Despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas e, caso este não seja suficiente, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral, nos termos da Cláusula 13.2 deste Termo de Securitização, para deliberar a respeito do aporte, pelos Titulares dos CRI, dos recursos necessários para o pagamento das Despesas e manutenção dos CRI. Se os Titulares dos CRI, por meio da Assembleia Geral, aprovarem o aporte de recursos para pagamento das Despesas, tal aporte terá prioridade de reembolso com os recursos do Patrimônio Separado. Caso, por outro lado, a Assembleia Geral não seja realizada por falta de quórum de instalação, ou, em sendo instalada, na forma prevista

neste Termo de Securitização, os Titulares dos CRI não aprovelem o aporte dos recursos, tal fato configurará uma hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos das Cláusulas 9.3 e 9.4 deste Termo de Securitização, com a entrega dos bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado aos 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, 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. As Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas pela Devedora e que tenham sido pagas com recursos aportados pelos Titulares dos CRI, na forma deste item, serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários, e poderão ser cobradas diretamente da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão.

**15.1.3. Fundo de Despesas:** A Emissora, deverá reter do pagamento do preço de integralização das Debêntures, o montante equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), referente às despesas iniciais da Oferta e ao Valor Total do Fundo de Despesas, para constituir um Fundo de Despesas na Conta Centralizadora. O Fundo de Despesas integrará o Patrimônio Separado e terá como objetivo o pagamento das despesas de manutenção dos CRI, sem prejuízo da parcela retida para pagamento dos comissionamentos devidos, observados os termos estabelecidos na Escritura de Emissão.

**15.1.4.** Observado o previsto neste Termo de Securitização com relação à manutenção do Fundo de Despesas, sempre que os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Securitizadora deverá encaminhar notificação à Devedora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Devedora recompor, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Total do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora. Caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento pela Devedora da comunicação enviada pela Securitizadora, o Valor Total do Fundo de Despesas não seja recomposto pela Devedora, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do patrimônio separado, incluindo, mas não se limitando aos valores vincendos de pagamento das Debêntures, para pagamento das referidas despesas, desde que observado o previsto no Termo de Securitização.

**15.1.5.** Conforme estabelecido neste Termo de Securitização, o Fundo de Despesas será utilizado exclusivamente para o pagamento das despesas previstas na Cláusula 15.1, as quais são de responsabilidade da Devedora.

**15.1.6.** Os recursos do Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o respectivo Patrimônio Separado, podendo ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora nos Investimentos Permitidos. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas. A Securitizadora não será responsável por qualquer garantia de rendimento mínimo, perdas ou prejuízos decorrentes dos Investimentos Permitidos.

**15.1.7.** Caso, quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as despesas previstas neste Termo de Securitização, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, incluindo os recursos relativos aos Investimentos Permitidos e todos e quaisquer rendimentos decorrentes dos Investimentos Permitidos, líquido de tributos, taxas e encargos, para a Conta de Livre Movimentação, de titularidade da Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que o Agente Fiduciário emitir o termo de quitação do CRI. Nos termos do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI fornecerá à companhia Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430

**15.1.8.** Quaisquer despesas não previstas neste Termo de Securitização serão imputadas à Emissora, no âmbito de suas competências, salvo se: (i) tratar de encargos não previstos e que sejam, no entender da Emissora, próprios ao Patrimônio Separado e exigíveis para sua boa administração; e (ii) houver ratificação posterior em deliberação da respectiva Assembleia Geral.

**15.1.9.** Os recursos do Fundo de Despesas deverão ser aplicados, pela Emissora, nas Aplicações Financeiras Permitidas, passíveis de liquidação imediata conforme demandado para o pagamento de Despesas. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o respectivo Fundo de Despesas.

**15.1.10.** Não serão constituídas provisões ou fundos de reserva para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos.

**15.2.** Impostos: Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares dos CRI estão descritos no Anexo XI deste Termo de Securitização.

**15.3.** Aporte de Recursos: Caso o Patrimônio Separado e/ou a Devedora não tenham recursos suficientes para arcar com as Despesas mencionadas na Cláusula 15.1 acima, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral, nos termos da Cláusula 13.2 deste Termo de Securitização, para deliberar a respeito do aporte, pelos Titulares dos CRI, dos recursos necessários para o pagamento das Despesas e manutenção dos CRI. Se os Titulares dos CRI, por meio da Assembleia Geral, aprovarem o aporte de recursos, tal aporte terá prioridade de reembolso com os recursos do Patrimônio Separado, após o pagamento e reembolso dos prestadores de serviços eventualmente pendentes de quitação. Caso, por outro lado, a Assembleia Geral não seja realizada por falta de quórum de instalação, ou, em sendo instalada, na forma prevista neste Termo de Securitização, os Titulares dos CRI não aprovem o aporte dos recursos, tal fato configurará uma hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos das Cláusulas 9.3 e 9.4 deste Termo de Securitização, com a entrega dos bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado aos 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, 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.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICIDADE**



**16.1.** Local de Publicação dos Fatos e Atos Relevantes: 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 aviso, pela Emissora no seu website e por meio da plataforma eletrônica do Fundos.Net, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) dias antes da sua ocorrência.

**16.1.1** A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas caso notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44, tampouco a convocação de Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

**16.1.2** As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema Fundos.Net ou Empresas.Net da CVM, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

**16.1.3** Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – RESGATE ANTECIPADO DOS CRI E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI**

**17.1.** A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, de forma unilateral, seguindo os procedimentos operacionais da B3, na ocorrência: **(i)** da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, observados os procedimentos relacionados aos Eventos de Vencimento Antecipado; e **(ii)** da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI que obtenha a adesão da totalidade dos Titulares dos CRI.

**17.1.1.** O valor a ser pago pela Emissora a título de Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI em decorrência dos itens (i) e (ii) da Cláusula 17.1 acima, por meio dos procedimentos adotados pela B3, deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, e dos Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRI, sem acréscimo de qualquer prêmio, para o item (i) da Cláusula 17.1 acima, e, se for o caso, do prêmio de resgate indicado na comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo, para o item (ii) da Cláusula 17.1 acima ("Preço de Resgate Antecipado").

**17.2.** Os pagamentos decorrentes de Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI serão realizados de forma *pro rata* entre todos os Titulares dos CRI e alcançarão, indistintamente, todos os CRI por meio de procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

**17.3.** O Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI.

**17.4.** A Emissora deverá, obrigatoriamente, de forma irrevogável e irretratável, a qualquer momento a partir data de divulgação do Comunicado de Encerramento, realizar Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, caso a Devedora realize uma Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures, nos termos da Cláusula 5.3 da Escritura de Emissão. A Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures e será operacionalizada na forma descrita abaixo, observado o previsto na Escritura de Emissão.

**17.4.1.** A Emissora deverá comunicar todos os Titulares dos CRI, por meio do Edital de Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures e, consequentemente, a Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI dela decorrente, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, que devem reproduzir os termos apresentados no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures.

**17.4.2.** A Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI deve ser endereçada a todos os Titulares de CRI, sem distinção, em até 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento, pela Emissora, da notificação de Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures, e deverá incluir, no mínimo, as seguintes informações: **(i)** o valor proposto para o resgate dos CRI; **(ii)** a data em que se efetivará o resgate, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos a contar da data de envio da notificação de Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures; **(iii)** a menção de que o montante total a ser pago pela Emissora a título de resgate corresponderá ao valor pago pela Devedora no âmbito da respectiva Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures atrelada à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI em questão; **(iv)** que o efetivo resgate antecipado dos CRI está condicionado à adesão da totalidade de CRI à Oferta de Resgate Antecipado; **(v)** a forma e prazo para manifestação do Titular de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, que não poderá exceder a 15 (quinze) dias corridos da data de envio da notificação de Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures; e **(vi)** demais informações relevantes para a realização do resgate dos CRI, inclusive as demais informações fornecidas pela Devedora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures.

**17.4.3.** A Emissora deverá: **(i)** na respectiva data de término do prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, confirmar ao Agente Fiduciário e à Devedora a adesão dos Titulares dos CRI à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI; e **(ii)** com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado comunicar, por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, informando a respectiva data do resgate antecipado. O resgate antecipado, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação e validação dos Investidores realizados fora do âmbito da B3. Observados os procedimentos operacionais da B3 aplicáveis, a Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI em até 1 (um) Dia Útil contado da liquidação da Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures.

**17.5.** A Emissora deverá conduzir o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observados os procedimentos previstos na Cláusula Sétima acima.

## **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**18.1.** Comunicações: Todos os documentos e comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito e/ou por correio eletrônico, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para a Securitizadora:

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, cj. 215, Itaim Bibi

CEP 04533-004, São Paulo – SP

At.: Departamento Jurídico/ Departamento de gestão

Tel.: (11) 3320-7474

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

Se para o Agente Fiduciário:

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Itaim Bibi

CEP 04534-004, São Paulo, SP

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

Telefone: (21) 3514-0000

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

**18.1.1.** Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Termo de Securitização, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados na Cláusula 18.1, acima. Sempre que solicitado, os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão comunicar um ao outro a mudança de seu endereço, ficando responsável a parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

**18.2.** Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas neste Termo de Securitização forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

**18.3.** Tributação: A tributação aplicável ao CRI, nesta data, encontra-se no Anexo XI deste Termo de Securitização.

**18.4.** Irrevogável e Irretratável: Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário e seus sucessores ou cessionários.

**18.5.** Cessão: É vedada a cessão, tanto pela Securitizadora quanto pelo Agente Fiduciário, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da dos Titulares dos CRI.

**18.6.** Assinaturas. Na forma do inciso X, do caput do artigo 3º e no artigo 18 da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, no artigo 2º-A, da Lei nº 12.682, de 9 de julho de 2012, nos artigos 104 e 107, do Código Civil, o presente Termo de Securitização será considerado assinado, exigível e oponível entre as Partes e perante terceiros, independentemente da aposição de rubricas em cada página, desde que: (i) seja celebrado exclusivamente sob a forma física; ou (ii) seja celebrado por meios eletrônicos, digitais e/ou informáticos, sendo certo que as Partes reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar eventuais aditamentos, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, desde que seja estabelecida com certificação dentro dos padrões ICP - BRASIL, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o inciso II, do artigo 4º da Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.

**18.6.1.** Caso o presente Termo de Securitização seja celebrado por meios eletrônicos, digitais e/ou informáticos, a data de assinatura do Termo de Securitização será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, nos termos da regulamentação aplicável. Ademais, ainda que alguma parte venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

**19.1.** Legislação Aplicável: Os termos e condições deste Termo de Securitização devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

**19.2.** Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Termo de Securitização, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, a Securitizadora e o Agente Fiduciário assinam este Termo de Securitização de forma digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.



São Paulo, 30 de novembro de 2022.

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)*

Página de assinatura 1/3 do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 67ª (sexagésima sétima) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Light Serviços de Eletricidade S.A."

## VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

*Emissora*

DocuSigned by:  
  
Assinado por: PEDRO PAULO OLIVEIRA DE MORAES:22204338893  
CPF: 22204338893  
Papel: Diretor de Securitização  
Data/Hora da Assinatura: 01/12/2022 | 09:30:10 BRT  
  
31EC2C0EA1C841C5A2480BD47DAB5C2

Nome: Pedro Paulo Oliveira de Moraes

CPF: 222.043.388-93

Cargo: Diretor de Securitização

DocuSigned by:  
  
Assinado por: LUISA HERKENHOFF MIS:12227750774  
CPF: 12227750774  
Papel: Procuradora  
Data/Hora da Assinatura: 01/12/2022 | 09:39:45 BRT  
  
1C440AF6F4784B8E909658FC5B121308

Nome: Luisa Herkenhoff Mis

CPF: 122.277.507-74

Cargo: Procuradora

Página de assinatura 2/3 do "Termo de Securitização de Créditos da 67ª (sexagésima sétima) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Light Serviços de Eletricidade S.A."

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

*Agente Fiduciário*

DocuSigned by:  
Nilson Raposo Leite  
Assinado por: NILSON RAPOSO LEITE:01115598473  
CPF: 01115598473  
Papel: Procurador  
Data/Hora da Assinatura: 01/12/2022 | 09:34:52 BRT  
ICP-Brasil  
E6B39B95AFFA48748A2AB30D68F8E974

Nome: Nilson Raposo Leite

CPF: 011.155.984-73

Cargo: Procurador

DocuSigned by:  
Bianca Galdino Batistela  
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763  
CPF: 09076647763  
Papel: Procuradora  
Data/Hora da Assinatura: 01/12/2022 | 09:38:38 BRT  
ICP-Brasil  
E6B39B95AFFA48748A2AB30D68F8E974

Nome: Bianca Galdino Batistela

CPF: 090.766.477-63

Cargo: Procuradora

Página de assinatura 3/3 do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 67ª (sexagésima sétima) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Light Serviços de Eletricidade S.A."

**Testemunhas:**

DocuSigned by:  
Giovane Duarte Moreno  
Assinado por: GIOVANE DUARTE MORENO:44999596830  
CPF: 44999596830  
Data/Hora da Assinatura: 01/12/2022 | 09:17:57 BRT  
  
F1AC762FDF7814688FE2210639DCB48E

Nome: Giovane Duarte Moreno  
CPF: 449.995.968-30

DocuSigned by:  
Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio  
Assinado por: ULISSES FERNANDO DA SILVA SANTOS ANTONIO:41...  
CPF: 41939598800  
Data/Hora da Assinatura: 01/12/2022 | 09:37:13 BRT  
  
131E12701175497994B6D3F4DCEE3647

Nome: Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio  
CPF: 419.395.988-00

**ANEXO I - CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO**

<b>N</b>	<b>Data de Pagamento</b>	<b>Taxa de Amortização</b>	<b>Juros</b>
1	15/05/2023	0,0000%	Sim
2	16/11/2023	0,0000%	Sim
3	15/05/2024	0,0000%	Sim
4	18/11/2024	0,0000%	Sim
5	15/05/2025	0,0000%	Sim
6	17/11/2025	0,0000%	Sim
7	15/05/2026	0,0000%	Sim
8	16/11/2026	0,0000%	Sim
9	17/05/2027	0,0000%	Sim
10	16/11/2027	0,0000%	Sim
11	15/05/2028	0,0000%	Sim
12	16/11/2028	50,0000%	Sim
13	15/05/2029	0,0000%	Sim
14	16/11/2029	100,0000%	Sim



**ANEXO II – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO****DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS DESTINAÇÃO**

<b>Imóvel Destinação</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrícula</b>	<b>SRI – Cartório de Registro de Imóveis</b>	<b>Imóvel Destinação objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?</b>	<b>Situação do Registro</b>	<b>Possui habite-se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação?</b>
Agência Barra da Tijuca	Av. das Américas, 500, Bl 13, Lj 107,108 - Barra da Tijuca	210396	9º	Não	Ok	Sim	Não
Agência Barra do Pirai	Rua Governador Portela, 202 - Barra do Pirai	3584	2º	Não	Ok	Sim	Não
Agência Campo Grande	Rua Almirante Grenfell, 52 - Campo Grande	23367	4º	Não	Ok	Sim	Não
Agência Carmo	Rua Abreu Magalhães, 44, Lj 01- Carmo	1681	Of. Único	Não	Ok	Sim	Não
Agência Copacabana	Rua Barão de Ipanema, 32, Lj A - Copacabana	31244	5º	Não	Ok	Sim	Não
Agência Itaguaí	Avenida Dr. Otavio Cabral, 452 - Itaguaí	12338	2º	Não	Ok	Sim	Não
Agência Meriti	Av. Getulio de Moura, 28,30,32 - São João de Meriti	7258	1º	Não	Ok	Sim	Não
Agência Mesquita	Rua Goiás 113 - Mesquita	2195	2º	Não	Ok	Sim	Não
Agência Nilópolis	Praça Nilo Peçanha, 22 - Nilópolis	17251	1º	Não	Ok	Sim	Não
Agência Penha	Av. Brás de Pina, 148, Ljs,	127571	8º	Não	Ok	Sim	Não

Imóvel Destinação	Endereço	Matrícula	SRI – Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel Destinação objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
	235,236,237,238 - Penha						
Agência Quality	Av. Gerémario Dantas, 1400- Jacarepaguá	244670, 244671, 244672	9º	Não	Ok	Sim	Não
Galpão Cordovil	Av. Brasil, nº 13.629, Parada de Lucas	250621	8º	Não	Ok	Sim	Não
Site Telecom.	Morro do Barro Branco- Sapucaia	12196	Of. Único	Não	Ok	Sim	Não

**DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS REEMBOLSO**

<b>Imóvel Reembolso</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrícula</b>	<b>SRI – Cartório de Registro de Imóveis</b>	<b>Imóvel Reembolso objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?</b>	<b>Situação do Registro</b>	<b>Possui habite-se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação?</b>
Agência Barra da Tijuca	Av. das Américas, 500, Bl 13, Ljs 107,108 - Barra da Tijuca	210396	9º	Não	Ok	Sim	Não
Agência Barra do Pirai	Rua Governador Portela, 202 - Barra do Pirai	3584	2º	Não	Ok	Sim	Não
Agência Barra do Pirai II	Rua D. Angélica, nº 57, 59, 61 e 63 - Barra do Pirai	3434	2º	Não	Ok	Sim	Não
Agência Barra Mansa	Av. Joaquim Leite, 577, Ljs 2,3,4,5 - Barra Mansa	loja 2- 24711 - loja 3- 24712 - loja 4- 24713 - loja 5- 24714	4º	Não	Ok	Sim	Não
Agência Campo Grande	Rua Almirante Grenfell, 52 - Campo Grande	23367	4º	Não	Ok	Sim	Não
Agência Campo Grande II	Av. Cesário de Melo, nº 3489 - Rio de Janeiro	8218	4º	Não	Ok	Sim	Não
Agência Carmo	Rua Abreu Magalhães, 44, Lj 01- Carmo	1681	Of. Único	Não	Ok	Sim	Não
Agência Cascadura	Av. Ernani Cardoso, nº 154 - Rio de Janeiro	30353	4º	Não	Ok	Sim	Não

Imóvel Reembolso	Endereço	Matrícula	SRI – Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel Reembolso objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Agência Copacabana	Rua Barão de Ipanema, 32, Lj A - Copacabana	31244	5º	Não	Ok	Sim	Não
Agência Gardênia	Av. Canal do Arroio Pavuna, Lote 7 - Q. E - Rio de Janeiro	124831	9º	Não	Ok	Sim	Não
Agência Itaguaí	Avenida Dr. Otavio Cabral, 452 - Itaguaí	12338	2º	Não	Ok	Sim	Não
Agência Meriti	Av. Getulio de Moura, 28,30,32 - São João de Meriti	7258	1º	Não	Ok	Sim	Não
Agência Mesquita	Rua Goiás 113 - Mesquita	2195	2º	Não	Ok	Sim	Não
Agência Nilópolis	Praça Nilo Peçanha, 22 - Nilópolis	17251	1º	Não	Ok	Sim	Não
Agência Paracambi	Av. Presidente João Goulart, nº 108 - Itaguaí	2847	2º	Não	Ok	Sim	Não
Agência Penha	Av. Brás de Pina, 148, Ljs, 235,236,237,238 - Penha	127571	8º	Não	Ok	Sim	Não
Agência Quality	Av. Gerémario Dantas, 1400- Jacarepaguá	244670, 244671, 244672	9º	Não	Ok	Sim	Não
Agência Queimados	Rua Vereador Marinho Hemetério de Oliveira, nº 1650 - Queimados	519	2º	Não	Ok	Sim	Não
Agência São João de Meriti	Av. Getulio de Moura, nº 28,30 e 32 - São João de Meriti	7258	1º	Não	Ok	Sim	Não

Imóvel Reembolso	Endereço	Matrícula	SRI – Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel Reembolso objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Agência Valença	Rua Padre Iuna, 43, lj A - Valença	12521	2º	Não	Ok	Sim	Não
Agência Valença II	Praça Dr. Paulo de Frontin, nº 322 - Valença	5378	Of. Único	Não	Ok	Sim	Não
Frei Caneca	R. Carolina Reydner, nº 50 - Rio de Janeiro	11366, 14346, 14643, 16067 e 19989	7º	Não	Ok	Sim	Não
Galpão Cordovil	Av. Brasil, 13629	250621	8º	Não	Ok	Sim	Não
Marechal Floriano	Av. Marechal Floriano, nº 168 - Rio de Janeiro	123257	9º	Não	Ok	Sim	Não
SE Democráticos	Av. Democráticos, nº 945 - Rio de Janeiro	78118	6º	Não	Ok	Sim	Não
SE Posto 6	Rua Francisco Otaviano, nº 159 - Rio de Janeiro	126310	5º	Não	Ok	Sim	Não
SE Santa Clara	Rua Vereador Virgílio do Prado - Rio de Janeiro	83556	2º	Não	Ok	Sim	Não
Site Telecom.	Morro do Barro Branco - Sapucaia	12196	Of. Único	Não	Ok	Sim	Não

**ANEXO III - FORMA DE UTILIZAÇÃO E PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS IMÓVEIS LASTRO****IMÓVEIS DESTINAÇÃO**

<b>Imóvel Destinação</b>	<b>Uso dos recursos da presente Emissão</b>	<b>Orçamento total previsto por Imóvel Destinação (R\$)</b>	<b>Gastos já realizados em cada Imóvel Destinação até a Data de Emissão (R\$)</b>	<b>Valores a serem gastos no em cada Imóvel Destinação (R\$)</b>	<b>Valores a serem destinados em cada Imóvel Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$)</b>	<b>Capacidade de alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Destinação (R\$)</b>	<b>Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Destinação conforme cronograma semestral constante do Anexo VII abaixo (Destinação) (R\$)</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Imóvel Destinação (*)</b>
Agência Barra da Tijuca	Aluguel	1.421.757,42	364.817,01	1.056.940,41	0,00	1.421.757,42	1.056.940,41	2,8%
Agência Barra do Pirai	Aluguel	779.410,85	107.333,33	672.077,52	0,00	779.410,85	672.077,52	1,6%
Agência Barra Mansa	Aluguel	296.528,68	296.528,68	0,00	0,00	296.528,68	0,00	0,6%
Agência Campo Grande	Aluguel	1.307.348,05	207.957,14	1.099.390,91	0,00	1.307.348,05	1.099.390,91	2,6%
Agência Carmo	Aluguel	355.356,73	53.178,44	302.178,29	0,00	355.356,73	302.178,29	0,7%
Agência Copacabana	Aluguel	1.455.796,64	407.061,52	1.048.735,12	0,00	1.455.796,64	1.048.735,12	2,9%
Agência Itaguaí	Aluguel	4.798.273,39	710.148,34	4.088.125,05	0,00	4.798.273,39	4.088.125,05	9,6%
Agência Meriti	Aluguel	1.906.992,52	302.851,12	1.604.141,40	0,00	1.906.992,52	1.604.141,40	3,8%
Agência Mesquita	Aluguel	405.695,21	60.091,67	345.603,54	0,00	405.695,21	345.603,54	0,8%
Agência Nilópolis	Aluguel	846.156,91	143.036,13	703.120,78	0,00	846.156,91	703.120,78	1,7%
Agência Penha	Aluguel	485.593,73	415.859,49	69.734,24	0,00	485.593,73	69.734,24	1,0%
Agência Quality	Aluguel	391.601,02	144.802,13	246.798,89	0,00	391.601,02	246.798,89	0,8%
Agência Valença	Aluguel	188.427,54	188.427,54	0,00	0,00	188.427,54	0,00	0,4%
Galpão Cordovil	Aluguel	15.600.000,00	2.080.000,00	13.520.000,00	0,00	15.600.000,00	13.520.000,00	31,2%
Site Telecom.	Aluguel	379.715,78	62.805,60	316.910,18	0,00	379.715,78	316.910,18	0,8%
Agência Barra do Pirai II	Obra / Aquisição	170.574,05	170.574,05	0,00	0,00	170.574,05	0,00	0,3%
Agência Belford Roxo	Obra / Aquisição	23.798,10	23.798,10	0,00	0,00	23.798,10	0,00	0,0%
Agência Campo Grande II	Obra / Aquisição	261.446,95	261.446,95	0,00	0,00	261.446,95	0,00	0,5%
Agência Cascadura	Obra / Aquisição	2.024.539,04	2.024.539,04	0,00	0,00	2.024.539,04	0,00	4,0%
Agência Gardênia	Obra / Aquisição	184.093,71	184.093,71	0,00	0,00	184.093,71	0,00	0,37%

Agência Paracambi	Obra / Aquisição	97.764,81	97.764,81	0,00	0,00	97.764,81	0,00	0,20%
Agência Queimados	Obra / Aquisição	253.556,10	253.556,10	0,00	0,00	253.556,10	0,00	0,51%
Agência São João de Meriti	Obra / Aquisição	4.004,10	4.004,10	0,00	0,00	4.004,10	0,00	0,01%
Agência Valença	Obra / Aquisição	143.777,10	143.777,10	0,00	0,00	143.777,10	0,00	0,29%
Frei Caneca	Obra / Aquisição	5.603.808,59	5.603.808,59	0,00	0,00	5.603.808,59	0,00	11,21%
Marechal Floriano	Obra / Aquisição	10.240.362,31	10.240.362,31	0,00	0,00	10.240.362,31	0,00	20,5%
SE Democráticos	Obra / Aquisição	31.361,15	31.361,15	0,00	0,00	31.361,15	0,00	0,1%
SE Posto 6	Obra / Aquisição	211.722,29	211.722,29	0,00	0,00	211.722,29	0,00	0,4%
SE Santa Clara	Obra / Aquisição	130.537,22	130.537,22	0,00	0,00	130.537,22	0,00	0,3%
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>50.000.000,00</b>	<b>24.926.243,66</b>	<b>25.073.756,34</b>	<b>0,00</b>	<b>50.000.000,00</b>	<b>25.073.756,34</b>	<b>100%</b>

(\*) As porcentagens foram calculadas com base no valor total da emissão dos CRI, qual seja, R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), lastreada em créditos imobiliários representados por debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em série única, integrantes da 25ª (vigésima quinta) emissão, para colocação privada, da Light Serviços de Eletricidade S.A.

**IMÓVEIS REEMBOLSO**

<b>Imóveis Reembolso</b>	<b>Uso dos recursos</b>	<b>Valor estimado de recursos dos CRI a serem alocados em cada Imóvel Reembolso (R\$)</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos dos CRI dividido por Imóvel Reembolso (%) (*)</b>
Agência Barra da Tijuca	Aluguel	364.817,01	0,73%
Agência Barra do Piraí	Aluguel	107.333,33	0,21%
Agência Barra Mansa	Aluguel	296.528,68	0,59%
Agência Campo Grande	Aluguel	207.957,14	0,42%
Agência Carmo	Aluguel	53.178,44	0,11%
Agência Copacabana	Aluguel	407.061,52	0,81%
Agência Itaguaí	Aluguel	710.148,34	1,42%
Agência Meriti	Aluguel	302.851,12	0,61%
Agência Mesquita	Aluguel	60.091,67	0,12%
Agência Nilópolis	Aluguel	143.036,13	0,29%
Agência Penha	Aluguel	415.859,49	0,83%
Agência Quality	Aluguel	144.802,13	0,29%
Agência Valença	Aluguel	188.427,54	0,38%
Galpão Cordovil	Aluguel	2.080.000,00	4,16%
Site Telecom.	Aluguel	62.805,60	0,13%
Agência Barra do Piraí II	Obra / Aquisição	170.574,05	0,34%
Agência Belford Roxo	Obra / Aquisição	23.798,10	0,05%
Agência Campo Grande II	Obra / Aquisição	261.446,95	0,52%
Agência Cascadura	Obra / Aquisição	2.024.539,04	4,05%
Agência Gardênia	Obra / Aquisição	184.093,71	0,37%
Agência Paracambi	Obra / Aquisição	97.764,81	0,20%
Agência Queimados	Obra / Aquisição	253.556,10	0,51%
Agência São João de Meriti	Obra / Aquisição	4.004,10	0,01%
Agência Valença	Obra / Aquisição	143.777,10	0,29%
Frei Caneca	Obra / Aquisição	5.603.808,59	11,21%
Marechal Floriano	Obra / Aquisição	10.240.362,31	20,48%
SE Democráticos	Obra / Aquisição	31.361,15	0,06%



SE Posto 6	Obra / Aquisição	211.722,29	0,42%
SE Santa Clara	Obra / Aquisição	130.537,22	0,26%
<b>Total</b>	-	<b>24.926.243,66</b>	<b>49,85%</b>

(\*) As porcentagens foram calculadas com base no valor total da emissão dos CRI, qual seja, R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), lastreada em créditos imobiliários representados por debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em série única, integrantes da 25ª (vigésima quinta) emissão, para colocação privada, da Light Serviços de Eletricidade S.A.

**ANEXO IV - CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO AOS IMÓVEIS DESTINAÇÃO**

A Devedora estima que os recursos captados por meio da Emissão para destinação aos Imóveis Destinação serão utilizados de acordo com o seguinte cronograma.

**O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ABAIXO NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS AQUI INDICADOS.**

Imóvel	Uso dos Recursos	2º Semestre Fiscal	1º Semestre Fiscal	2º Semestre Fiscal	1º Semestre Fiscal	2º Semestre Fiscal	1º Semestre Fiscal	2º Semestre Fiscal
		2022	2023	2023	2024	2024	2025	2025
Agência Barra da Tijuca	Aluguel	-	120.940	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000
Agência Barra do Piraí	Aluguel	-	36.000	38.400	39.600	42.240	43.560	46.464
Agência Campo Grande	Aluguel	-	60.388	61.317	66.426	67.448	73.069	74.193
Agência Carmo	Aluguel	-	32.590,78	14.549,96	17.316,84	17.605,46	19.048,53	19.366,00
Agência Copacabana	Aluguel	-	112.735	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000
Agência Itaguaí	Aluguel	-	224.553	228.008	247.009	250.809	271.710	275.890
Agência Meriti	Aluguel	-	86.725,55	90.855,34	95.398,10	99.940,87	104.937,91	109.934,96
Agência Mesquita	Aluguel	-	18.512	19.746	20.364	21.721	22.400	23.893
Agência Nilópolis	Aluguel	-	37.663	40.174	41.429	44.191	45.572	48.610
Agência Penha	Aluguel	-	69.734	-	-	-	-	-
Agência Quality	Aluguel	-	13.123	14.198	14.435	15.618	15.878	17.180
Galpão Cordovil	Aluguel	260.000,00	1.560.000	1.560.000	1.560.000	1.560.000	1.560.000	1.560.000
Site Telecom.	Aluguel	-	17.129	17.985	18.556	19.784	20.726	21.762
		<b>260.000</b>	<b>2.390.094</b>	<b>2.229.234</b>	<b>2.264.534</b>	<b>2.283.358</b>	<b>2.320.901</b>	<b>2.341.294</b>

Imóvel	Uso dos Recursos	1º Semestre Fiscal	2º Semestre Fiscal	1º Semestre Fiscal	2º Semestre Fiscal	1º Semestre Fiscal	2º Semestre Fiscal	1º Semestre Fiscal	2º Semestre Fiscal	TOTAL
		2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029	
Agência Barra da Tijuca	Aluguel	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	<b>1.056.940</b>
Agência Barra do Pirai	Aluguel	47.916	51.110	52.708	56.221	52.708	56.221	52.708	56.221	<b>672.078</b>
Agência Campo Grande	Aluguel	80.376	81.612	88.413	89.774	88.413	89.774	88.413	89.774	<b>1.099.391</b>
Agência Carmo	Aluguel	20.953,38	21.302,60	23.048,72	23.432,86	23.048,72	23.432,86	23.048,72	23.432,86	<b>302.178</b>
Agência Copacabana	Aluguel	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	<b>1.048.735</b>
Agência Itaguaí	Aluguel	298.881	303.479	328.769	333.827	328.769	333.827	328.769	333.827	<b>4.088.125</b>
Agência Meriti	Aluguel	115.431,70	120.928,45	126.974,87	133.021,30	126.974,87	133.021,30	126.974,87	133.021,30	<b>1.604.141</b>
Agência Mesquita	Aluguel	24.640	26.283	27.104	28.911	27.104	28.911	27.104	28.911	<b>345.604</b>
Agência Nilópolis	Aluguel	50.129	53.471	55.142	58.818	55.142	58.818	55.142	58.818	<b>703.121</b>
Agência Penha	Aluguel	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>69.734</b>
Agência Quality	Aluguel	17.466	18.898	19.213	20.788	19.213	20.788	19.213	20.788	<b>246.799</b>
Galpão Cordovil	Aluguel	1.560.000	1.560.000	780.000	-	-	-	-	-	<b>13.520.000</b>
Site Telecom.	Aluguel	22.798	23.938	25.078	26.332	25.078	26.332	25.078	26.332	<b>316.910</b>
		<b>2.382.592</b>	<b>2.405.023</b>	<b>1.670.451</b>	<b>915.125</b>	<b>890.451</b>	<b>915.125</b>	<b>890.451</b>	<b>915.125</b>	<b>25.073.756</b>

**Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Imóveis Destinação em cada semestre (R\$)**

Ano / Semestre	1º Semestre Fiscal (R\$)	2º Semestre Fiscal (R\$)	Total (R\$)
2022	N/A	260.000	260.000
2023	2.390.094	2.229.234	4.619.328
2024	2.264.534	2.283.358	4.547.892
2025	2.320.901	2.341.294	4.662.195
2026	2.382.592	2.405.023	4.787.614
2027	1.670.451	915.125	2.585.576
2028	890.451	915.125	1.805.576
2029	890.451	915.125	1.805.576
Total (R\$)	25.073.756		

**Divisão do Total dos Recursos da Emissão**

<b>Total</b>	<b>Imóveis Destinação</b>	<b>Imóveis Reembolso</b>
R\$ 50.000.000,00	25.073.756	24.926.243,66
100%	50,15%	49,85%

O cronograma acima é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documentos da Operação; e **(ii)** não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI.

**ANEXO V – DESCRIÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

Imóvel Lastro	Data do Contrato de Locação	Locatário	Prazo	Endereço	Matrícula Competente	RGI Competente	Valor atribuído ao Contrato de Locação pelo seu prazo integral	Valor vinculado ao CRI (por reembolso e/ou destinação)
Agência Barra da Tijuca	02/02/04	Light Serviços de Eletricidade S.A.	Indeterminado	Av. das Américas, 500, Bl 13, Ljs 107,108 - Barra da Tijuca	210396	9º	1.421.757,42	1.421.757,42
Agência Barra do Pirai	19/04/22	Light Serviços de Eletricidade S.A.	Indeterminado	Rua Gorvenador Portela, 202 - Barra do Pirai	3584	2º	779.410,85	779.410,85
Agência Barra Mansa	06/08/10	Light Serviços de Eletricidade S.A.	Indeterminado	Av. Joaquim Leite, 577, Ljs 2,3,4,5 - Barra Mansa	loja 2- 24711 - loja 3- 24712 - loja 4- 24713 - loja 5- 24714	4º	296.528,68	296.528,68
Agência Campo Grande	17/02/20	Light Serviços de Eletricidade S.A.	Indeterminado	Rua Almirante Grenfell, 52 - Campo Grande	23367	4º	1.307.348,05	1.307.348,05
Agência Carmo	01/01/06	Light Serviços de Eletricidade S.A.	Indeterminado	Rua Abreu Magalhães, 44, Lj 01- Carmo	1681	Of. Único	355.356,73	355.356,73
Agência Copacabana	12/11/20	Light Serviços de Eletricidade S.A.	Indeterminado	Rua Barão de Ipanema, 32, Lj A - Copacabana	31244	5º	1.455.796,64	1.455.796,64
Agência Itaguaí	22/02/19	Light Serviços de Eletricidade S.A.	Indeterminado	Avenida DR. Otavio Cabral, 452 - Itaguaí	12338	2º	4.798.273,39	4.798.273,39
Agência Meriti	01/04/06	Light Serviços de Eletricidade S.A.	Indeterminado	Av. Getulio de Moura, 28,30,32 - São João de Meriti	7258	1º	1.906.992,52	1.906.992,52
Agência Mesquita	01/10/11	Light Serviços de Eletricidade S.A.	Indeterminado	Rua Goiás 113 - Mesquita	2195	2º	405.695,21	405.695,21
Agência Nilópolis	18/09/89	Light Serviços de Eletricidade S.A.	Indeterminado	Praça Nilo Peçanha, 22 - Nilópolis	17251	1º	846.156,91	846.156,91
Agência Penha	31/05/11	Light Serviços de Eletricidade S.A.	Indeterminado	Av. Brás de Pina, 148, Ljs, 235,236,237,238 - Penha	127571	8º	485.593,73	485.593,73
Agência Quality	01/05/15	Light Serviços de Eletricidade S.A.	Indeterminado	Av. Gerémario Dantas, 1400- Jacarepaguá	244670, 244671, 244672	9º	391.601,02	391.601,02
Agência Valença	30/03/06	Light Serviços de Eletricidade S.A.	Indeterminado	Rua Padre Luna, 43, Lj A - Valença	12521	2º	188.427,54	188.427,54

Galpão Cordovil	01/02/22	Light Serviços de Eletricidade S.A.	31/01/27	Av. Brasil, 13629	250621	8º	15.600.000,00	15.600.000,00
Site Telecom.	25/08/06	Light Serviços de Eletricidade S.A.	Indeterminado	Morro do Barro Branco- Sapucaia	12196	Of. Único	379.715,78	379.715,78
							<b>30.618.654,48</b>	<b>30.618.654,48</b>

**ANEXO VI - MODELO DA DECLARAÇÃO RELATIVA ÀS DESPESAS OBJETO DE REEMBOLSO**

**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, CEP 04.533-014, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE nº 35.300.340.949, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 67ª (sexagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Securitizadora ("**CRI**"), que serão objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("**Oferta Restrita dos CRI**" e "**Instrução CVM 476**", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários na destinação.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 67ª (sexagésima sétima) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Light Serviços de Eletricidade S.A.*".

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

---

Por:

Cargo:

---

Por:

Cargo:



**ANEXO VII - MODELO DE NOTIFICAÇÃO DE ALTERAÇÃO DO PERCENTUAL DOS RECURSOS DA EMISSÃO  
A SER DESTINADO A CADA UM DOS IMÓVEIS DESTINAÇÃO**

[dia] de [mês] de [ano]

À

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

CC

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

Avenida das Américas, n.º 3.434, bloco 7, sala 201

CEP 22640-102 – Rio de Janeiro, RJ

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

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

**Ref. Notificação para Alteração de Percentual dos Recursos da Emissão a ser destinado aos Imóveis  
Destinação – 25ª (Vigésima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da  
Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, Em Série Única, Para Colocação Privada, da  
Light Serviços de Eletricidade S.A., lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 67ª (sexagésima  
sétima) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização**

Prezados Senhores,

No âmbito dos termos e condições acordados no "*Instrumento Particular de Escritura da 25ª (Vigésima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, Em Série Única, Para Colocação Privada, da Light Serviços de Eletricidade S.A.*" datado de 30 de novembro de 2022, conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura", "Emissão" e "Debêntures", respectivamente) ficou estabelecido que parte dos recursos líquidos obtidos pela **LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S.A.**, sociedade anônima com registro de companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") como categoria B, sob o n.º 803-6, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Marechal Floriano, n.º 168, Centro, CEP 20080-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n.º 60.444.437/0001-46 ("Emissora") por meio da Emissão seriam destinados pela Emissora, diretamente, para o pagamento de custos e despesas relacionados à locação dos imóveis descritos no Anexo IV da Escritura de Emissão ("Imóveis Destinação").

A Emissora vem, por meio desta, notificar à **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, CEP 04.533-014, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, e à **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de representante dos Titulares de CRI, sobre a alteração dos percentuais indicados como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Imóvel Destinação, conforme disposto na tabela abaixo:

Imóvel Destinação	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Destinação
[=]	[=]	[=]
[=]	[=]	[=]
[=]	[=]	[=]
[=]	[=]	[=]
[=]	[=]	[=]

Portanto, os percentuais indicados como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Imóvel Destinação, passarão, a partir da celebração dos aditamentos previstos na Cláusula 3.2.5 da Escritura, a ser lido nos termos da planilha acima.

**As informações constantes da presente notificação são confidenciais, prestadas exclusivamente ao Agente Fiduciário do CRI, não devendo ser de forma alguma divulgadas a quaisquer terceiros, seja total ou parcialmente, sem a prévia e expressa aprovação pela Emissora, exceto à Securitizadora e aos Titulares dos CRI ou em decorrência de ordem administrativa ou judicial.**

Os termos em letras maiúsculas utilizados, mas não definidos neste instrumento, terão os significados a eles atribuídos na Escritura.

Permanecemos à disposição.

**LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S.A.**

\_\_\_\_\_  
Por:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Por:  
Cargo:

**ANEXO VIII - MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO**

[dia] de [mês] de [ano]

À

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

CC

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

Avenida das Américas, n.º 3.434, bloco 7, sala 201

CEP 22640-102 – Rio de Janeiro, RJ

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

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

**Ref. Relatório de Verificação da Destinação de Recursos – 25ª (Vigésima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, Em Série Única, Para Colocação Privada, da Light Serviços de Eletricidade S.A., lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 67ª (sexagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização**

Período: [·].[·].[·] até [·].[·].[·]

**LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S.A.**, sociedade anônima com registro de companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") como categoria B, sob o n.º 803-6, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Marechal Floriano, n.º 168, Centro, CEP 20080-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o n.º 60.444.437/0001-46, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Emissora**"), em cumprimento ao disposto na Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura da 25ª (Vigésima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da Light Serviços de Eletricidade S.A.*", celebrado entre a Emissora, a Virgo Companhia de Securitização e a Light S.A., datado de 30 de novembro de 2022, conforme aditado de tempos em tempos ("**Escritura de Emissão**", "**Emissão**" e "**Debêntures**", respectivamente), por meio do presente, **DECLARA** que:

- (i) os recursos obtidos pela Emissora em virtude da integralização das Debêntures foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula 3.2 da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório<sup>1</sup>;
- (ii) neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão; e

---

<sup>1</sup> No caso de notas fiscais, favor elencar o n.º das mesmas.

(iii) os documentos comprobatórios (cópia de contratos de locação e comprovantes de pagamento dos contratos de locação), seguem anexos ao presente relatório.

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Destinação dos recursos - Descrição do Contrato de Locação	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre							R\$ [●]
Valor total desembolsado à Devedora							R\$ [●]
Saldo a destinar							R\$ [●]
Valor Total da Oferta							R\$ [●]

Os termos em letras maiúsculas utilizados, mas não definidos neste instrumento, terão os significados a eles atribuídos na Escritura.

Permanecemos à disposição.

**LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S.A.**

Por: \_\_\_\_\_

Cargo:

Por: \_\_\_\_\_

Cargo:

**ANEXO IX - MODELO DA DECLARAÇÃO RELATIVA AOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

**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, CEP 04.533-014, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.300.340.949, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora"), e, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 67ª (sexagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Securitizadora ("CRI"), e **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A., integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73 ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder da oferta pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta Restrita dos CRI" e "Instrução CVM 476", respectivamente), **DECLARAM**, para todos os fins e efeitos, que as partes (locadores e locatários) dos contratos de locação constantes da tabela do Anexo V do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 67ª (sexagésima sétima) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Light Serviços de Eletricidade S.A.*" ("Termo de Securitização") não pertencem ao mesmo grupo econômico.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

\_\_\_\_\_  
Por:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Por:

Cargo:

**UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Por:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Por:

Cargo:

**ANEXO X - CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS**

1. A Emissora apresenta as características dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado.
2. As tabelas indicadas abaixo apresentam as principais características dos Créditos Imobiliários.
3. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste documento terão o significado previsto neste Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão.

<b>Devedora:</b>	<b>LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S.A.</b> , sociedade anônima com registro de companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (" <b>CVM</b> ") como categoria B, sob o n.º 803-6, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Marechal Floriano, n.º 168, Centro, CEP 20080-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (" <b>CNPJ/ME</b> ") sob o n.º 60.444.437/0001-46.
<b>Debenturista</b>	<b>VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04.533-014, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.340.949.
<b>Valor da Emissão:</b>	Inicialmente, R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na data de emissão das Debêntures (" <b>Valor da Emissão</b> ").
<b>Quantidade de Debêntures:</b>	50.000 (cinquenta mil) debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) (" <b>Debêntures</b> ").
<b>Número de Séries</b>	A Emissão das Debêntures será realizada em série única.
<b>Valor Nominal Unitário:</b>	As Debêntures terão Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na data de emissão das Debêntures.
<b>Data de Emissão:</b>	30 de novembro de 2022.
<b>Data de Vencimento das Debêntures</b>	13 de novembro de 2029.
<b>Subscrição e Integralização:</b>	As Debêntures serão subscritas pela Emissora por meio da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo constante do Anexo II da Escritura de Emissão, devendo a Emissora assinar, a cada Data de Integralização das Debêntures, o recibo de integralização das Debêntures, conforme modelo constante do Anexo III à Escritura de Emissão.
<b>Amortização do Valor Nominal Unitário:</b>	O Valor Nominal Unitário Atualizado será pago na forma prevista no Anexo I da Escritura de Emissão.
<b>Atualização do Valor Nominal Unitário das Debêntures</b>	O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis até a integral liquidação das Debêntures, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures,

	conforme o caso, automaticamente, calculada de acordo com a fórmula descrita na Escritura de Emissão.
<b>Procedimento de Bookbuilding</b>	Será organizado pelo Coordenador Líder o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores, nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, e do artigo 44, ambos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (" <u>Procedimento de Bookbuilding</u> ").
<b>Remuneração das Debêntures</b>	A remuneração que será paga ao titular das Debêntures, incidente sobre o valor nominal unitário atualizado das Debêntures, de acordo com a taxa definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , sendo o maior entre: <b>(i)</b> a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores ( <a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a> ) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , acrescida exponencialmente de sobretaxa ( <i>spread</i> ) de 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou <b>(ii)</b> 7,00% (sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou data de pagamento da Remuneração das Debêntures (conforme definidas na Escritura de Emissão) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do seu efetivo pagamento, observado o respectivo Período de Capitalização, de acordo com a fórmula constante na Escritura de Emissão.
<b>Pagamento da Remuneração:</b>	Os valores relativos à Remuneração deverão ser pagos semestralmente, na forma prevista no Anexo I da Escritura de Emissão, a partir da data de emissão das Debêntures.
<b>Vencimento Antecipado Automático:</b>	Todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão serão declaradas antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de assembleia de titulares de Debêntures ou de CRI, pelo que se exigirá da Devedora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Preço de Resgate Antecipado, nas hipóteses previstas na Cláusula 5.1.1 da Escritura de Emissão, observados eventuais prazos de cura aplicáveis.
<b>Vencimento Antecipado Não Automático:</b>	Na ocorrência de qualquer um dos eventos descritos na Cláusula 5.2.1 da Escritura de Emissão não sanados no prazo de cura eventualmente aplicável, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar a respeito do não vencimento antecipado das Debêntures. Caso não seja deliberado o não vencimento antecipado das Debêntures, por qualquer das hipóteses previstas na Escritura de Emissão, será declarado o vencimento antecipado das Debêntures, pelo que se exigirá da Devedora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Preço de Resgate Antecipado.
<b>Encargos Moratórios:</b>	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , calculados desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento,

	bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor original do débito em atraso, acrescido da Remuneração e da Atualização Monetária devidas, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, conforme o caso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
<b>Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários</b>	Os Imóveis Lastro listados nos Anexos IV e V da Escritura de Emissão.
<b>Os Imóveis Lastro objeto do crédito têm "habite-se"?</b>	Conforme tabela constante nos Anexos IV e V da Escritura de Emissão.
<b>Os Imóveis Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591?</b>	Conforme tabela constante nos Anexos IV e V da Escritura de Emissão.
<b>Demais termos e condições:</b>	Os demais termos e condições das Debêntures seguem descritos e detalhados na Escritura de Emissão.



## **ANEXO XI - TRIBUTAÇÃO DOS CRI**

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Termo de Securitização 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, inclusive quanto a outros tributos que não o imposto de renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

### *Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil*

Como regra geral, os ganhos e rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. 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 tributável que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas sujeitas ao regime não cumulativo do PIS e da COFINS estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento) no período compreendido entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 17% (dezessete

por cento) para o período entre 1º de outubro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. Ademais, no caso dessas entidades, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. As carteiras de fundos de investimentos não estão, em regra, sujeitas a tributação.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da IN RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (conforme previsto no artigo 76, II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065.

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

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, parágrafo 4º da IN RFB nº. 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive as pessoas físicas residentes em JTF, estão atualmente isentos do IRRF.

Os demais investidores, residentes, domiciliados ou com sede no exterior, que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Os demais investidores que sejam residentes em JTF estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), sendo que no dia 12 de dezembro de 2014, a RFB publicou a Portaria 488, reduzindo o conceito de JTF para as localidades que tributam a renda à alíquota máxima inferior a 17%. Em princípio as alterações decorrentes da Portaria 488 não seriam aplicáveis para as operações em geral envolvendo investidores que invistam no país de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373 (podendo haver exceções). De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria 488, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF os lugares listados no artigo 1º da IN RFB nº. 1.037, de 04 de junho 2010 (não atualizada após a publicação da Portaria 488).

#### *Imposto sobre Operações de Câmbio*

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373, inclusive

por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

*Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários*

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

## **ANEXO XII - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

O **UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A., integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.819.125/0001-73, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública, com esforços restritos de colocação, dos certificados de recebíveis imobiliários da 67ª (sexagésima sétima) Emissão, em Série Única ("CRI"), da **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, CEP 04.533-014, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.340.949 ("Oferta", "Emissora" e "Emissão", respectivamente), nos termos dos parágrafos 1º e 5º do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI:

### **CONSIDERANDO QUE:**

- (A) a **LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S.A.**, sociedade anônima com registro de companhia aberta na CVM como categoria B, sob o nº 803-6, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Marechal Floriano, nº 168, Centro, CEP 20080-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.444.437/0001-46, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI ("Companhia"), e o Coordenador Líder constituíram assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta ("Assessores Legais");
- (B) foram disponibilizados pela Devedora os documentos considerados, pela Devedora, relevantes para a Oferta;
- (C) além dos documentos a que se refere o item (B) acima, foram solicitados pelos Assessores Legais, em nome do Coordenador Líder, documentos e informações adicionais relativos à Devedora;
- (D) a Devedora confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade, correção e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seus Assessores Legais, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e
- (E) a Devedora, em conjunto com o Coordenador Líder, participou da elaboração do Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, diretamente e por meio dos seus Assessores Legais.

### **DECLARA, que:**

- (i) agiu com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 67ª (sexagésima sétima) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Light Serviços de Eletricidade S.A.*" ("Termo de Securitização") que regula os CRI e a Emissão;

- (ii) o Termo de Securitização contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) o Termo de Securitização será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 60 e a Instrução CVM 476; e
- (iv) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram o Termo de Securitização, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

**UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

CPF:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

CPF:

Cargo:

### **ANEXO XIII - DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 20.818, com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04.533-014, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE nº 35.300.340.949 ("**Emissora**"), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 67ª (sexagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Emissora ("**CRI**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder o **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A., integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73, **DECLARA**, nos termos do artigo 56 e do item 11 do Anexo II da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**"), artigo 2º, inciso IX, e item VIII do Artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, do artigo 2º, inciso IX, e item VIII do Artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, será instituído regime fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("**Créditos Imobiliários**"); (b) a conta corrente nº 40949-3, na agência 3100-5, do Banco Itaú (341), de titularidade da Emissora ("**Conta Centralizadora**") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;
- (ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 67ª (sexagésima sétima) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Light Serviços de Eletricidade S.A.*" a ser celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares dos CRI ("**Termo de Securitização**");
- (iii) o Termo de Securitização foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 60 e a Instrução CVM 476;
- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta; e
- (v) seu registro de companhia aberta perante a CVM, concedido sob o nº 20.818 encontra-se atualizado.

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:  
Cargo:

**ANEXO XIV - DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, São Paulo/SP  
CNPJ/ME nº: 36.113.876/0004-34  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
Número do Documento de Identidade: RG nº 109.003 OAB/RJ  
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários  
Número da Emissão: 67ª (sexagésima sétima) Emissão  
Número da Série: Série Única  
Emissora: **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, CEP 04.533-014, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08  
Quantidade: 50.000 (cinquenta mil) CRI, totalizando o valor de emissão de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)  
Espécie: Sem garantia real  
Classe: N/A  
Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à CVM e à **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade por ações de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJME sob o n.º 09.346.601/0001-25, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

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

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
CPF: 001.362.577-20  
Cargo: Diretor



## **ANEXO XV - DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA**

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu estatuto social, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Em Série Única, Sob a Forma Escritural*" por meio do qual a CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("CCI"), celebrado em 30 de novembro de 2022 entre a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20.818, com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04.533-014, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora" ou "Emissora") e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei 10.931"), que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 67ª (sexagésima sétima) Emissão, em Série Única ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 67ª (sexagésima sétima) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Light Serviços de Eletricidade S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário dos CRI"), em 30 de novembro de 2022 ("Termo de Securitização"), sendo entregue a esta instituição adicionalmente, para custódia, 1 (uma) via original assinada digitalmente do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Em Série Única, Sob a Forma Escritural*" celebrado em 30 de novembro de 2022, e 1 (uma) via original assinada digitalmente do Termo de Securitização, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, regime fiduciário ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foram emitidas, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante e devidamente registrada na B3, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei 10.931, e o Termo de Securitização registrado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

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

Nome:

CPF:

Cargo:

Nome:

CPF:

Cargo:

**ANEXO XVI - OPERAÇÕES AGENTE FIDUCIÁRIO****DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA ATUA COMO AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

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

**Garantias: (i) Fundo de Despesas; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.**

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

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 130.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 130000</b>

<b>Data de Vencimento:</b> 17/03/2027
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 2,3% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

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

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

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

<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 7.850.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 7850
<b>Data de Vencimento:</b> 21/05/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 12% a.a. na base 360. IPCA + 13,535% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

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

Extraordinárias; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - incide sobre os Créditos Imobiliários, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado e Garantias constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 19</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 9.900.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 99000</b>
<b>Data de Vencimento: 11/05/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas - estão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - os bens e direitos vinculados à Emissão, e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios.</b>	

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 25</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/06/2037</b>	

<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Maceió (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Via Verde; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Uberaba; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Uberaba; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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

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

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

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

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

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 31
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 216.479.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 216479
<b>Data de Vencimento:</b> 15/08/2029	



<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,834% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (i) <b>Alienação Fiduciária de Imóvel:</b> a ser constituída pela DFR e pela ISL. (ii) <b>Cessão Fiduciária:</b> constituída pela ISL (i) (a) dos Direitos Creditórios; e (b) da totalidade dos recursos financeiros recebidos pela ISL em função dos eventuais pagamentos feitos pelos Clientes, em decorrência das Relações Jurídicas consubstanciadas nos Boletos de Pagamento, nestes casos mediante a celebração de Nota de Cessão Fiduciária; (ii) da própria Conta Vinculada; (iii) de todo e qualquer recurso existente na Conta Vinculada; e (iv) dos títulos, bens e direitos decorrentes dos Investimentos Permitidos e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, (iii) <b>Fiança:</b> Como fiador DFR ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. (iv) <b>Aval DFR:</b> . Nos termos do Instrumento de Emissão da DFR, os Garantidores DFR assumiram a condição de avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas Notas Comerciais da DFR. (v) <b>Aval ISL:</b> . Nos termos do Instrumento de Emissão da ISL, os Garantidores ISL assumiram a condição de avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas Notas Comerciais da ISL.</p>	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 46
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
<b>Data de Vencimento:</b> 05/09/2031	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (i) <b>Alienação Fiduciária de Imóvel:</b> A fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente à Fiduciária, de maneira irrevogável e irretratável, a propriedade resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, bem como todas as suas acessões e benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, conforme descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) <b>Cessão Fiduciária de Recebíveis:</b> O Fiduciante, cede e transfere fiduciariamente à Fiduciária, de maneira irrevogável e irretratável, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre os Recebíveis</p>	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 50
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.752.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 10752
<b>Data de Vencimento:</b> 29/07/2043	

<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (i) Fiança: sendo o fiador Hacasa Administração e Empreendimentos Imobiliários S.A (ii) Coobrigação: a Cedente responderá pela solvência da Locatária em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada solidária e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Fração ideal correspondente a 36,39 (trinta e seis inteiros e trinta e nove centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula 51.015 - Cartório da 3ª Circunscrição da Comarca de Joinville/SC, Rua Treviso, n.º 6174, Joiville/SC. (iv) Fundo de Despesa: O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção do Valor do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Cedente. (v) Fundo de Liquidez: O Fundo de Liquidez será constituído por meio da retenção do Valor do Fundo de Liquidez pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Cedente.</p>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 47
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 240.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 240000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/09/2029	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária: cedem e transferem fiduciariamente, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas e das obrigações garantidas das Notas Comerciais 1; (i.i) cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios decorrentes da cessão de direito de uso de 54 (cinquenta e quatro) camarotes localizados no Empreendimento Alvo, formalizadas por meio de cada ?Instrumento Contratual de Cessão de Direito de Uso de Camarote Arena MRV?, entre a Devedora, listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii.ii) cessão fiduciária dos direitos creditórios arrecadados na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Conta Vinculada, decorrentes da cessão de direito de uso de 3.077 (três mil e setenta e sete) cadeiras localizadas no Empreendimento Alvo, conforme dispõe o Anexo IV do Instrumento Contratual de Cessão de Direito de Uso de Cadeira Arena MRV; (iii.iii) cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios arrecadados na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Conta Vinculada, decorrentes da cessão de direito de uso de 68 (sessenta e oito) vagas do estacionamento do Empreendimento Alvo, conforme dispõe o Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária; (iv.iv) a promessa de cessão fiduciária, após a obtenção da Licença Operacional Empreendimento Alvo da totalidade dos: (a) direitos creditórios arrecadados na Conta Vinculada, decorrentes da venda de ingressos da bilheteria, que ocorra de forma física ou virtual mesmo que por meio de programa de sócio torcedor, incluindo, mas sem se limitar ao Galo Na Veia, o que inclui toda e qualquer venda de ingressos aos sócios torcedores, o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, multas, penalidades, indenizações e demais características e encargos contratuais e legais previstos(b) direitos creditórios arrecadados na Conta Vinculada, devidos por sócios que se associem aos programas de sócio torcedor que contemplem a venda de ingressos, incluindo, mas sem se limitar ao Galo Na Veia ou qualquer outro que vier</p>	

a ser estabelecido, seja na Devedora ou no Clube Atlético Mineiro, a título de mensalidades, anuidades e/ou taxas de adesão, o que inclui o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, multas, penalidades, indenizações e demais características e encargos contratuais e legais previstos nos termos do Regulamento do programa Galo Na Veia, ou de qualquer outro que vier a ser estabelecido, desde que contemple a venda de ingressos; e (c) direitos creditórios arrecadados na Conta Vinculada, devidos por instituições financeiras com as quais a Devedora e/ou o Clube Atlético Mineiro contrate operações de antecipação de crédito lastreadas nos direitos creditórios devidos por sócios que se associem aos programas de sócio torcedor, incluindo, mas sem se limitar ao Galo Na Veia ou qualquer outro que vier a ser estabelecido, desde que contemple a venda de ingressos, seja na Devedora ou no Clube Atlético Mineiro, a título de mensalidades, anuidades e/ou taxas de adesão, o que inclui o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, multas, penalidades, indenizações e demais características e encargos contratuais e legais previstos nos termos do Regulamento do programa Galo Na Veia. (ii) Alienação Fiduciária de Cotas: pelo Clube Atlético Mineiro, em caráter irrevogável e irretratável, de 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) da totalidade das cotas de emissão do FII AVM (Quotas Alienadas) e de (ii) 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) de quaisquer cotas de emissão do FII AVM que venham a ser atribuídas ao Clube Atlético Mineiro, no futuro em caso de desdobramento ou grupamento das Cotas Alienadas. (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão, em cada Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, os valores referentes à constituição do fundo de reserva, no montante valor equivalente à parcela vincenda imediatamente subsequente de Amortização Programada e Juros Remuneratórios dos CRI; (iv) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão na primeira Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para constituição do fundo de despesas; (v) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão, em cada Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de juros, cujos recursos deverão ser utilizados pela Securitizadora desde a Data de Emissão até a liquidação do Fundo de Juros, mensalmente, para pagamento dos juros remuneratórios das Notas Comerciais.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 35</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 9.100.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 9100</b>
<b>Data de Vencimento: 21/02/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra. Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 48</b>

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 5.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 5000
<b>Data de Vencimento:</b> 22/10/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval: avalistas o Sr. REINALDO OLEA KAISER, e AROKA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Terreno situado na Rua Diepe, 40, vila metalúrgica, Santo André/SP, CEP 09.220-240, hoje com uma torre em construção, contendo 102 unidades de aptos tipo (3 tamanhos de plantas, 53m <sup>2</sup> , 57m <sup>2</sup> e 59m <sup>2</sup> ), 6 unidades por andar, 2 dormitórios com suíte e terraço com churrasqueira, 103 vagas de garagem (1 subsolo e térreo), área de lazer com piscina, salão de festas, academia. Averbado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP (Cartório de Registro de Imóveis). (iii) Alienação Fiduciária de Participação Societária: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade da Participação Societária, com um total de quotas 30.000 com valor de R\$ 30.000,00. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 27
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 105.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 1000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/09/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança: como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Flórida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que	

venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 61</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 4500</b>
<b>Data de Vencimento: 21/01/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Aval: prestados pelos Avalistas na CCB. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 51</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/03/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Fiança: Em conjunto a Sra. Giovana e Way Petrópolis. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 55</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 160000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/10/2037</b>	

<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,6159% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (i) <b>Alienação Fiduciária:</b> (ii) <b>Cessão Fiduciária de Créditos:</b> A Fiduciante, na qualidade de locatária do Imóvel Manaus, constituirá a cessão fiduciária, sobre os direitos creditórios oriundos do Aluguel BTS, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora 1 em virtude do pagamento do Aluguel BTS, nos termos do Contrato de Locação e Built to Suit, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, incluindo, mas não se limitando, a multa por rescisão do Contrato de Locação e Built to Suit, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previsto no Contrato de Locação e Built to Suit, os quais serão devidos a partir da data de assinatura do Termo de Entrega e Aceitação da Obra, mediante celebração do presente Contrato de Cessão Fiduciária.</p>	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 63
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 18.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 18500000
<b>Data de Vencimento:</b> 13/10/2037	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (i) <b>Aval:</b> EDSON BERBIGIER, ELTON LUIZ BERBIGIER, CLAUDIA DAIANE LOPES KUNZLER. (ii) <b>Alienação Fiduciária de Imóveis:</b> o Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento (Imóvel), com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores. (iii) <b>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;</b> (iv) <b>Fundo de Reserva.</b> Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da Liberação 1, em montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, e nas demais Integralizações dos CRI em montante equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva; (v) <b>Fundo de Despesas.</b> Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da Liberação 1, em montante equivalente ao Valor Inicial Fundo de Despesas, sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e será utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização, se e somente se o valor disponível na Conta Centralizadora não for suficiente para cumprir, integralmente, as Obrigações Garantidas.</p>	

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

<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 2.291.665,34	<b>Quantidade de ativos:</b> 7
<b>Data de Vencimento:</b> 05/08/2024	
<b>Taxa de Juros:</b> 36,87% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, referente ao mês de fevereiro de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; e - Relatório de Rating, com data base a partir de 13/04/2020. Estava em tratativas para dispensa pelos investidores. Aguardamos atualizações da Securitizadora.	
<b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários CHB; (iii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche.	

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

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 23</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 25000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/05/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>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;</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 25</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 105000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/06/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>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;</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 26</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 18/07/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	



<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) alienação fiduciária de bens imóveis; (iii) alienação fiduciária de quotas sociais e cessão fiduciária dos respectivos dividendos e frutos decorrentes da referida participação societária

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

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 35
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 9.400.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 9400
<b>Data de Vencimento:</b> 21/02/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra. Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 48</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 5000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/10/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Aval: avalistas o Sr. REINALDO OLEA KAISER, e AROKA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Terreno situado na Rua Diepe, 40, vila metalúrgica, Santo André/SP, CEP 09.220-240, hoje com uma torre em construção, contendo 102 unidades de aptos tipo (3 tamanhos de plantas, 53m<sup>2</sup>, 57m<sup>2</sup> e 59m<sup>2</sup>), 6 unidades por andar, 2 dormitórios com suíte e terraço com churrasqueira, 103 vagas de garagem (1 subsolo e térreo), área de lazer com piscina, salão de festas, academia. Averbado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP (Cartório de Registro de Imóveis). (iii) Alienação Fiduciária de Participação Societária: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade da Participação Societária, com um total de quotas 30.000 com valor de R\$ 30.000,00. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 61</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3500</b>
<b>Data de Vencimento: 21/01/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Aval: prestados pelos Avalistas na CCB. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 51</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>

<b>Data de Vencimento:</b> 20/03/2026
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Fiança: Em conjunto a Sra. Giovana e Way Petrópolis. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.

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.	

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

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

<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 35
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 10000
<b>Data de Vencimento:</b> 21/02/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contrato e pela Sra. Luiza Lyrio Borgo Contrato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 27
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 450.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 45000
<b>Data de Vencimento:</b> 27/09/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 7,25% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (i) Fiança: como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Flórida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobrejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobrejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.</p>	

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

<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 61
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 3.200.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 3200
<b>Data de Vencimento:</b> 21/01/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval: prestados pelos Avalistas na CCB. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 51
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 10000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/03/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança: Em conjunto a Sra. Giovana e Way Petrópolis. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.	

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

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

<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 4	<b>Emissão:</b> 61
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 4.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 4000
<b>Data de Vencimento:</b> 21/01/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval: prestados pelos Avalistas na CCB. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 4	<b>Emissão:</b> 51
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 10000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/03/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança: Em conjunto a Sra. Giovana e Way Petrópolis. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.	

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 5</b>	<b>Emissão: 61</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 4000</b>
<b>Data de Vencimento: 21/01/2026</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Aval: prestados pelos Avalistas na CCB. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 5</b>	<b>Emissão: 51</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/03/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Fiança: Em conjunto a Sra. Giovana e Way Petrópolis. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.</b>	

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

**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.

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

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



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

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

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

2022; e - Relatório de gestão contendo a verificação do fundo de despesas, referente aos meses de março a setembro de 2021.

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis titularidade das SPEs Garantidoras e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de percentual do capital social da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.**

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

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

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

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

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

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

<b>Inadimplementos no período:</b> 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;
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária e (iii) Cessão Fiduciária de Sobejo.</b>

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

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 272	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 77.505.119,17	<b>Quantidade de ativos:</b> 77505
<b>Data de Vencimento:</b> 15/05/2036	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.</b>	

<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório do 2º Semestre de 2021, referente a destinação de recursos e com o Cronograma Físico-Financeiro e os relatórios e medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras que comprovem a natureza imobiliária de per si das despesas incorridas na construção do Empreendimento Imobiliário; e - Aditamento do contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme deliberado em AGT (13/10/2021) para prever a Conta Vinculada.
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis HSI; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Tenda; (iv) Aval; (v) Fiança; e (vi) Fundo de Reserva.

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

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 301	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 133.041.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 133041
<b>Data de Vencimento:</b> 22/09/2031	

<b>Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 302	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 114.520.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 114520
<b>Data de Vencimento:</b> 20/08/2026	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 304	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 31.647.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 31647

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

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

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

<b>Série:</b> 346	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 100.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 100000
<b>Data de Vencimento:</b> 16/11/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 2,99% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iii) Cessão Fiduciária.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 375	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 37.220.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 37220
<b>Data de Vencimento:</b> 20/10/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias:</b> (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.	

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



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

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

- Verificação do Fundo de Despesas (Mín. 50.000,00), referente ao mês de janeiro e fevereiro de 2022; e - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de janeiro e fevereiro de 2022.

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

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 395	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 4.948.900,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 49489
<b>Data de Vencimento:</b> 24/08/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	

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

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

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 402	<b>Emissão:</b> 26
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 200.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 200000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/09/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252. 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a agosto de 2022; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de	

61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente:

- Documentos de representação da BASF, devidamente atualizado, referente ao ano de 2020.

**Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.**

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

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 420	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 22.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 22000

<b>Data de Vencimento:</b> 12/01/2039
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8% a.a. na base 360.
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas.

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

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

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

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 443	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.600.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 30600
<b>Data de Vencimento:</b> 20/04/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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;

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

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

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 450	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 5.176.100,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 51761
<b>Data de Vencimento:</b> 24/08/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	

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

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

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

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 453	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 3.573.900,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 35739



<b>Data de Vencimento:</b> 24/08/2026
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 11,35% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

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

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

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

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

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

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 459	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 7.245.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 72450
<b>Data de Vencimento:</b> 24/08/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

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

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 78	<b>Emissão:</b> 2
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 17.670.734,37	<b>Quantidade de ativos:</b> 1
<b>Data de Vencimento:</b> 15/12/2017	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendência: - Eventuais pagamentos ou regularização ao titular dos CRI.	
<b>Garantias:</b> (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.**

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 127	<b>Emissão:</b> 2
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 5.204.706,29	<b>Quantidade de ativos:</b> 15
<b>Data de Vencimento:</b> 03/11/2023	
<b>Taxa de Juros:</b> 8,75% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
<b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário, com a constituição do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários correspondentes a 85% dos valores decorrentes dos contratos de compra e venda firmados entre os devedores e as Cedentes representados por 37 CCI's; (ii) Alienação Fiduciária dos 37 imóveis objeto dos referidos contratos de compra e venda; (iii) Cessão Fiduciária de 15% do valor decorrente das prestações mensais dos contratos de compra e venda; e (iv) Fiança prestada pela Construtora Aterpa M. Martins S.A. e pela Direcional Engenharia S.A.	

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 130	<b>Emissão:</b> 2
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.586.697,29	<b>Quantidade de ativos:</b> 1
<b>Data de Vencimento:</b> 05/05/2023	
<b>Taxa de Juros:</b> 11% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto	

às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 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.

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 132	<b>Emissão:</b> 2
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 6.554.408,28	<b>Quantidade de ativos:</b> 1
<b>Data de Vencimento:</b> 05/07/2023	
<b>Taxa de Juros:</b> 11% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 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><b>Garantias:</b> (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 Urbano Ltda, e (i) Coobrigação da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano Ltda.</p>	

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 136	<b>Emissão:</b> 2

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.025.603,40	<b>Quantidade de ativos:</b> 1
<b>Data de Vencimento:</b> 30/09/2023	
<b>Taxa de Juros:</b> 11% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 03/20. Adicionalmente, está pendente: - registro na B3 de parte das CCIs lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório de Gestão referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020; e - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.</p>	
<p><b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos correspondentes a 41,6666% de 50% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda através dos quais foram comercializadas 34 unidades do Empreendimento Campos do Conde II, e a 49,166% de 59% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda através dos quais foram comercializadas 298 unidades do Empreendimento Residencial Fogaça, representados por 332 CCIs fracionárias; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis na proporção de 50% em relação aos imóveis do Empreendimento Campos do Conde II e 59% do Empreendimento Residencial Fogaça; (iii) Fiança e coobrigação das Cedentes Fleche Participações Ltda e Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.; (iv) Cessão fiduciária de créditos correspondentes a 8,3333% de 50% dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Campos do Conde II, e de 9,833% de 59% dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Residencial Fogaça.</p>	

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

**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).**

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

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

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

<b>Emissora:</b> Virgo II Companhia de Securitização	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 151	<b>Emissão:</b> 2
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.613.629,17	<b>Quantidade de ativos:</b> 1
<b>Data de Vencimento:</b> 30/06/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 11% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 03/20. Adicionalmente, 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><b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário constituído sobre (a) 66% dos valores decorrentes de 323 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Jardim Residencial Campos do Conde II, (b) 60% dos valores decorrentes de 110 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Reserva Sapucaia - Santa Isabel II, (c) 57%, 50% e 62% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Imóveis, respectivamente, dos empreendimentos (c.i) Residencial Reserva Santa Rosa, (c.ii) Residencial San Diego - Bella Vitta Paysage e (c.iii) Residencial Pateo do Colégio - Portal Giadirno, que juntos totalizam 393 contratos, e (d) 100% dos valores decorrentes de 12 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Residencial Reserva Santa Rosa, todos representados por CCIs escriturais ("Créditos Imobiliários"); (ii) Alienação Fiduciária de 66% dos Imóveis Reserva Sapucaia prestada pela Scopel SPE-02, 60% dos Imóveis Reserva Sapucaia prestada pela Scopel Desenvolvimento, 57% dos Imóveis Reserva Santa Rosa, 50% dos Imóveis Residencial San Diego e 62% dos Imóveis</p>	



**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.**

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 256	<b>Emissão:</b> 2
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 17.300.044,40	<b>Quantidade de ativos:</b> 17
<b>Data de Vencimento:</b> 01/06/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 7,22% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 307	<b>Emissão:</b> 2
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 150.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 150000
<b>Data de Vencimento:</b> 18/05/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 102% do CDI.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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 termo do Termo de	

Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Pendência referente ao 2º Semestre de 2021.

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

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

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

<b>Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 47</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 5.752.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 5752</b>
<b>Data de Vencimento: 19/08/2025</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	

<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
--

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

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

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 15</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 600.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 600000
<b>Data de Vencimento:</b> 16/06/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5,3% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	

<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.

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

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

<b>Emissora:</b> Virgo Companhia de Securitização	
<b>Ativo:</b> CRA	

<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 44
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 100.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 100000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/07/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5,8658% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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	
<b>Garantias:</b> (i) Aval.	

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

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

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

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 48</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 315.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 315000</b>
<b>Data de Vencimento: 03/12/2025</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Escritura de Emissão, devidamente registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Londrina/PR, Bela Vista do Paraíso/PR e São Paulo/SP; - Declaração de Destinação dos Recursos, acompanhada da cópia das notas fiscais e dos contratos que deram origem - referente a primeira	

verificação de recursos da emissão; - Cópias das Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTD's de Londrina/PR e São Paulo/SP.

**Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Fiança prestada pela LANDCO ADMINISTRADORA DE BENS E IMÓVEIS S.A.**

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

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

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

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

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

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 68
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 24.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 24000
<b>Data de Vencimento:</b> 06/11/2025	



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

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

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

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

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

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 77</b>

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

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

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

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 90

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 27.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 27500
<b>Data de Vencimento:</b> 26/09/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) 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.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 91
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 7.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 1000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/06/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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.	

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

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

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

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

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

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

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 126</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 40000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	

<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Aval:</b> Cada um dos Avalistas é solidariamente responsável com a Devedora, sendo os avalistas JOSÉ MARCOS SARABIA, PAULO SERGIO SARABIA e ANTONIO IVAR SARABIA. (ii) <b>Guarantee Letter:</b> emitida pela Tecnomyl S.A., empresa devidamente constituída e operacional conforme a legislação do Paraguai. Nos termos da Guarantee Letter, eventuais valores devidos e não pagos pela Emitente poderão ser cobrados da Tecnomyl S.A., devendo ser pagos em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento de notificação nesse sentido.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 138
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 75.140.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 75140
<b>Data de Vencimento:</b> 19/07/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 13,3755% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Alienação Fiduciária de Bens Móveis:</b> Outorgada pelo Banco Safra S.A. nos termos da Carta Fiança, de forma a garantir o adimplemento do Fundo de Despesas e a hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória prevista na Cláusula 10.2 abaixo, cobrirá o valor de R\$ 6.170.000,00 (seis milhões, cento e setenta mil reais), e terá prazo limitado até a Data Limite de Entrega. (ii) <b>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:</b> (a) os Direitos Creditórios descritos no Anexo I ao presente instrumento, os quais serão depositados diretamente na conta corrente de titularidade da Securitizadora, no Banco Itaú Unibanco S.A. (341), agência 3100, conta corrente nº 40905-5 (iii) <b>Carta Fiança:</b> Outorgada pelo Banco Safra S.A. nos termos da Carta Fiança, de forma a garantir o adimplemento do Fundo de Despesas e a hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória prevista na Cláusula 10.2 abaixo, cobrirá o valor de R\$ 6.170.000,00 (seis milhões, cento e setenta mil reais), e terá prazo limitado até a Data Limite de Entrega.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 123
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 179.027.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 179027
<b>Data de Vencimento:</b> 16/08/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 7,9651% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 142</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 18.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 18500</b>
<b>Data de Vencimento: 22/09/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (i) <b>Aval:</b> Sem prejuízo a Alienação Fiduciária ou a Cessão Fiduciária de Sobejo, as CPRs Financeiras contam com garantia fidejussória, representada pelo Aval, prestado pelos Avalistas como principais pagadores e de forma solidária ao fiel cumprimento das Obrigações Garantidas das CPRs Financeiras. (ii) <b>Alienação Fiduciária de Imóvel:</b> (iii) <b>Cessão Fiduciária Sobejo:</b> (i) a totalidade dos direitos créditos oriundos da importância que sobejar após a realização do primeiro ou do segundo leilão do imóvel objeto das matrículas nº 4.798 e 3.535 do Oficial Registro de Imóveis da Comarca de Sonora/MS objeto de alienação fiduciária, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária. (iv) <b>Fundo de Reserva:</b> A Securitizadora, dos valores decorrentes da subscrição e integralização dos CRA, reterá na Conta Centralizadora o valor de R\$ 741.800,00 (setecentos e quarenta e um mil e oitocentos reais) para fins de criação de um fundo de reserva. (v) <b>Fundo de Despesas:</b> A Securitizadora reterá do Preço de Aquisição, na Conta Centralizadora, o valor de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) (Valor Inicial do Fundo de Despesas), para composição inicial do Fundo de Despesas.</p>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 124</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/09/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Aval:</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 145</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 48.130.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 48130</b>



<b>Data de Vencimento:</b> 23/04/2027
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária:

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 143
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/10/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

<b>Emissora:</b> Virgo Companhia de Securitização	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 14
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 200.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 200000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/05/2026	

<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

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

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

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 51
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 107.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 107500
<b>Data de Vencimento:</b> 21/12/2026	

<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,0124% a.a. na base 252.</b>
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b>
<b>Garantias: (i) Penhor.</b>

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

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

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

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

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 80
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 23.850.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 23850
<b>Data de Vencimento:</b> 24/11/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> 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**

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 77</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 21/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.</b>	

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

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

<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 120
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 62.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 62500
<b>Data de Vencimento:</b> 15/06/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,3686% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 142
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 18.590.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 18590
<b>Data de Vencimento:</b> 22/09/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (i) Aval: Sem prejuízo a Alienação Fiduciária ou a Cessão Fiduciária de Sobejo, as CPRs Financeiras contam com garantia fidejussória, representada pelo Aval, prestado pelos Avalistas como principais pagadores e de forma solidária ao fiel cumprimento das Obrigações Garantidas das CPRs Financeiras. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Cessão Fiduciária Sobejo: (i) a totalidade dos direitos créditos oriundos da importância que sobejar após a realização do primeiro ou do segundo leilão do imóvel objeto das matrículas nº 4.798 e 3.535 do Oficial Registro de Imóveis da Comarca de Sonora/MS objeto de alienação fiduciária, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária. (iv) Fundo de Reserva: A Securitizadora, dos valores decorrentes da subscrição e integralização dos CRA, reterá na Conta Centralizadora o valor de R\$ 741.800,00 (setecentos e quarenta e um mil e oitocentos reais) para fins de criação de um fundo de reserva. (v) Fundo de Despesas: A Securitizadora reterá do Preço de Aquisição, na Conta Centralizadora, o valor de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) (Valor Inicial do Fundo de Despesas), para composição inicial do Fundo de Despesas.</p>	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 68
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 16.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 16000
<b>Data de Vencimento:</b> 06/11/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	

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

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

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

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

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 68</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 16000</b>



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

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

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 4	<b>Emissão:</b> 67
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 16.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 16000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/09/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório mensal contendo: (1) Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA, acrescido da Remuneração acumulada até então; (2) valor atualizado de todos os Direitos Creditórios; (3) valor atualizado de todos os lastros e garantias vinculadas aos Direitos Creditórios; (4) cálculo atualizado de eventuais índices de cobertura das Garantias da(s) CPR-F(s), referente ao período de Dezembro de 2021 a Março de	

2022; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.

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

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

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

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

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

## **ANEXO XVII - FATORES DE RISCO**

*Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Anexo XVII do Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.*

*Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora, da Fiadora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora, da Fiadora e dos demais participantes da presente Oferta e, portanto, a capacidade da Securitizadora, da Devedora e da Fiadora de adimplir os Créditos Imobiliários e demais obrigações previstas no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão poderá ser adversamente afetada sendo que, nesses casos, a capacidade da Securitizadora de efetuar o pagamento dos CRI poderá ser afetada de forma adversa.*

*Para os efeitos deste Termo de Securitização, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Securitizadora, a Devedora e a Fiadora, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora, da Devedora e da Fiadora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares neste Anexo como possuindo também significados semelhantes.*

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

*Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladoras, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência, nos itens "4.1 Descrição dos Fatores de Risco" e "4.2 Descrição dos Principais Riscos de Mercado".*

### **Riscos da Operação**

#### ***O recente desenvolvimento da securitização de créditos imobiliários pode gerar riscos judiciais e/ou financeiros aos investidores de CRI***

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que instituiu os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Atualmente, a Lei 14.430, publicada em 04 de agosto de 2022, dispõe sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de Certificados de Recebíveis, e a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário (a Securitizadora), de

seu devedor (no caso, a Light Serviços de Eletricidade S.A.), da Fiadora (Light S.A.) e créditos que lastreiam a emissão. Dessa forma, por ser recente no Brasil, o mercado de securitização ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco de insegurança jurídica aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

### ***Inexistência de jurisprudência firmada acerca da securitização***

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, 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 este tipo de operação financeira, em situações de conflito, dúvida ou estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos na eventual necessidade de buscar o reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais e/ou extrajudiciais de quaisquer termos e condições específicos dos CRI e/ou das Debêntures.

### ***Risco decorrente da pandemia da COVID-19***

Recentemente, o mundo tem vivido os efeitos da pandemia causada pela COVID-19, com isolamento populacional, proibição temporária de abertura de determinados estabelecimentos comerciais, desaceleração econômica, desemprego, queda na arrecadação de tributos e necessidade de implementação de programas de governo para socorrer determinados setores. Os efeitos econômicos da pandemia têm atingido com maior ou menor intensidade as empresas de todos os tamanhos e setores, não são totalmente conhecidos e podem vir a se intensificar significativamente no futuro próximo. Caso os efeitos da pandemia sobre a economia brasileira sejam maiores do que os atualmente previstos, os ativos, as atividades e os resultados operacionais da Emissora, da Devedora e da Fiadora serão negativamente afetados, o que poderá por em risco o integral e pontual pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

### ***Risco de resgate antecipado dos CRI na hipótese de indisponibilidade do IPCA***

No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada, em sua substituição: (i) a taxa que vier legalmente a substituí-la; ou (ii) exclusivamente na ausência deste, o Agente Fiduciário ou a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Emissora e a Devedora, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária. Tal Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverá ser realizada dentro do prazo estabelecido no Termo de Securitização.

Até a deliberação da taxa substitutiva será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas no Termo de Securitização, o último IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os

Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de Remuneração/atualização que seria aplicável.

Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Emissora, a Devedora e os Titulares dos CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Geral por falta de quórum de instalação, ou por falta de quórum de deliberação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Emissora deverá informar à Devedora, o que acarretará o resgate antecipado das Debêntures pela Devedora, em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura, e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI na hipótese descrita acima, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos. Adicionalmente, a inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de resgate antecipado dos CRI.

## **Riscos dos CRI e da Oferta**

### ***Riscos gerais***

Tendo em vista as obrigações previstas para a Devedora e para a Fiadora nos Documentos da Operação, a deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora e/ou da Fiadora de sociedades relevantes de seu grupo econômico, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderá afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI. Crises econômicas também podem afetar o setor imobiliário a que se destinam os CRI, objeto da captação de recursos viabilizada pela Emissão. Adicionalmente, falhas na constituição ou na formalização do lastro da Emissão e das garantias, inclusive, sem limitação, dos Créditos Imobiliários, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

### ***Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI para pessoas físicas ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI***

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. Alterações na legislação tributária que levem à eliminação da isenção acima mencionada, criação ou elevação de alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares, que poderão sofrer perdas financeiras decorrentes das referidas mudanças. A Securitizadora e o Coordenador Líder recomendam que os interessados na subscrição dos CRI consultem seus assessores tributários e financeiros antes investir nos CRI.

### ***Interpretação da legislação tributária aplicável à negociação dos CRI em mercado secundário***

Não há unidade de entendimento da Receita Federal do Brasil quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes de alienação dos CRI no mercado secundário. 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 de

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 11.033; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, parágrafo 2º da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, conforme alterada, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850, de 28 de janeiro de 1994, conforme alterada, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo alienante até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo artigo 2º, inciso II da Lei 11.033. Não há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Receita Federal do Brasil. Alterações na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Securitizadora e o Coordenador Líder recomendam que os interessados na subscrição dos CRI consultem seus assessores tributários e financeiros antes investir nos CRI.

### ***Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário***

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

### ***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 por meio 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 stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

### ***Restrição de negociação até o encerramento da oferta e cancelamento da Oferta***

Não haverá negociação dos CRI no mercado secundário até a divulgação do Comunicado de Encerramento. Considerando que o Período de Colocação aplicável à Oferta poderá ser estender a até 24 (vinte e quatro) meses contados da data de envio pelo Coordenador Líder do Comunicado de Início da Oferta, os Investidores que subscreverem e integralizarem os CRI poderão ter que aguardar, durante toda a duração deste período, para realizar negociação dos CRI. Nesse sentido, a indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário poderá afetar negativamente a liquidez dos Investidores. Ainda, a Emissão está condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes pela Devedora e/ou pela Fiadora, nos termos do Contrato de Distribuição e da Escritura de Emissão. O Investidor deverá considerar a indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário e o público restrito com o qual os CRI poderão ser

negociados, bem como possibilidade de cancelamento da emissão pelos eventos aqui descritos, como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

### ***Quórum de deliberação em Assembleia Geral***

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas com base nos quóruns estabelecidos no Termo de Securitização. O Titular de CRI minoritário será obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de resgate de CRI no caso de dissidência em Assembleias Gerais. Além disso, em razão da existência de quóruns mínimos de instalação e deliberação das Assembleias Gerais, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que poderá resultar em impacto negativo para os Titulares dos CRI no que se refere à tomada de decisões relevantes relacionadas à emissão dos CRI.

### ***Risco de Quórum Elevado para Inclusão de Novos Imóveis Lastro e/ou Contratos de Locação***

Conforme previsto na Cláusula Quinta do Termo de Securitização, parte dos recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI deverão ser utilizados pela Devedora para pagamento de valores relativos aos Imóveis Lastro, inclusive os devidos em virtude dos Contratos de Locação já incorridos ou ainda a incorrer. Adicionalmente, conforme previsto nos Documentos da Operação, a Devedora poderá a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Imóveis Lastro, bem como de novos Contratos de Locação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos no Anexo IV, no Anexo V e no Anexo VIII da Escritura de Emissão e, consequentemente, no Anexo II, itens 1 e 2 e no Anexo V, deste Termo de Securitização, desde que observados os termos e condições estabelecidos para tanto na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

A inclusão de novos imóveis dentre aqueles identificados como Imóveis Lastro, bem como de novos Contratos de Locação dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, sendo que a proposta da Devedora será aprovada se **não** houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Geral, que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação, em primeira convocação, ou 50% (cinquenta por cento) dos Titulares de CRI presentes na assembleia geral de Titulares de CRI mais 1 (um), desde que presentes à Assembleia Geral, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, se em segunda convocação. Caso a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis dentre aqueles identificados como Imóveis Lastro e/ou de novos Contratos de Locação será considerada aprovada.

Como o quórum para rejeição da proposta da Devedora de inclusão de novos imóveis dentre aqueles identificados como Imóveis Lastro e/ou de novos Contratos de Locação é alto, os Titulares de CRI podem ter dificuldades em aprovar a rejeição da referida proposta da Devedora, hipótese em que pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI nesse caso. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Geral de Titulares de CRI poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a um impacto negativo para os titulares de CRI.

### ***Não será emitida carta de conforto no âmbito da Oferta***



O Código ANBIMA para Ofertas Públicas, em vigor desde 6 de maio de 2021, em seu artigo 9º, inciso X, prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras com as demonstrações financeiras publicadas pela Securitizadora, pela Devedora e/ou pela Fiadora. No âmbito desta Emissão, não será emitida carta conforto para as informações financeiras da Securitizadora, da Devedora e da Fiadora constantes no Formulário de Referência da Emissora, da Devedora e da Fiadora, com as demonstrações financeiras por elas publicadas, bem como sobre os Índices Financeiros da Fiadora. Consequentemente, os auditores independentes da Securitizadora, da Devedora e da Fiadora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Securitizadora, da Devedora e da Fiadora e, portanto, as informações fornecidas sobre a Devedora, a Securitizadora e a Fiadora constantes dos respectivos Formulários de Referência podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão.

***Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode dificultar a captação de recursos pela Devedora e pela Fiadora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e impacto negativo relevante na Devedora***

A realização da classificação de risco (*rating*) dos CRI leva em consideração certos fatores relativos à Emissora e/ou à Devedora e/ou à Fiadora, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora e/ou pela Fiadora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e/ou da Devedora e/ou da Fiadora. Dessa forma, a classificação de risco representa uma opinião quanto às condições da Devedora e/ou da Fiadora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado, relativos à amortização e remuneração das Debêntures, as quais lastreiam os CRI, sendo que, no presente caso, a classificação de risco será atualizada trimestralmente. Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI seja rebaixada, a Devedora e a Fiadora poderão encontrar dificuldades em realizar novas captações de recursos por meio de emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e da Fiadora, e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas às Debêntures, o que, consequentemente, impactará negativamente os CRI.

Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que restringem seus investimentos a valores mobiliários com determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo afetar negativamente o preço dos CRI e sua negociação no mercado secundário.

***Possibilidade de a Agência de Classificação de Risco ser alterada sem Assembleia Geral***

Conforme previsto no Termo de Securitização, a Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída, a qualquer tempo, independentemente de Assembleia Geral, por qualquer uma das seguintes empresas: **(i)** a Fitch Ratings Brasil Ltda., agência classificadora de risco especializada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 01.813.375/0002-14; ou **(ii)** a Moody's América Latina Ltda., sociedade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.101.919/0001-05, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.551, 16º andar, conjunto

1.601, ou as respectivas sociedades que as sucederem; caso: (i) descumpra a obrigação de revisão da nota de classificação de risco no período de 3 (três) meses; (ii) descumpra quaisquer outras obrigações previstas na sua contratação; (iii) haja renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iv) em comum acordo entre as partes; e (v) a critério da Devedora, desde que não haja majoração na remuneração total destinada à Agência de Classificação de Risco. Portanto, caso a Agência de Classificação de Risco seja substituída sem a realização de Assembleia Geral, por força de uma das hipóteses acima, os Titulares dos CRI terão que aceitar a escolha da nova Agência de Classificação de Risco escolhida, ainda que discordem, não havendo mecanismos de resgate de CRI para tal situação.

Esta substituição poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao patrimônio separado, o que poderá afetar negativamente as operações e desempenho referentes à Emissão.

### ***Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários***

A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, a capacidade de satisfação dos Créditos Imobiliários também poderá ser afetada: (i) pela morosidade do Poder Judiciário brasileiro, caso necessária a cobrança judicial dos Créditos Imobiliários; ou (ii) pela eventual perda de documentos comprobatórios, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

### ***Risco de aquisição dos CRI com ágio***

Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Securitizadora e/ou do Coordenador Líder, poderão ser adquiridos pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários nas hipóteses previstas na Escritura de Emissão, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Securitizadora no Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

### ***Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo esperado***

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento dos recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento de referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

### ***Risco de concentração de devedor e dos Créditos Imobiliários***

Os Créditos Imobiliários serão concentrados em apenas 1 (uma) devedora, qual seja a Light Serviços de Eletricidade S.A., na qualidade de emissora das Debêntures. A ausência de diversificação da devedora dos Créditos Imobiliários traz risco para os Investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Devedora e/ou da Fiadora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários.

Uma vez que os pagamentos de Remuneração dos CRI e de Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora e/ou pela Fiadora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, os riscos a que a Devedora e/ou a Fiadora estão sujeitas podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora e/ou da Fiadora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures. Portanto, a inadimplência da Devedora e/ou da Fiadora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

### ***A Emissora, a Devedora e a Fiadora poderão estar sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial***

Ao longo do prazo de duração das Debêntures e dos CRI, a Emissora, a Devedora e/ou a Fiadora poderão estar sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, da Devedora e/ou da Fiadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora, da Devedora e/ou da Fiadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

### ***Vinculação de todos os Titulares dos CRI em caso de Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI***

Caso a Emissora realize uma Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, em decorrência do recebimento de uma Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures, e obtenha a adesão de 95% (noventa e cinco por cento) ou mais dos Titulares dos CRI, a totalidade das Debêntures e, conseqüentemente, a totalidade dos CRI deverão ser resgatados. Ou seja, caso 95% (noventa e cinco por cento) ou mais dos Titulares dos CRI adiram à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, todos Titulares dos CRI estarão vinculados ao Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, inclusive os Titulares dos CRI que, eventualmente, não tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI. Caso ocorra o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI em decorrência

da adesão de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) ou mais dos Titulares dos CRI à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, os Titulares dos CRI que, eventualmente, não tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos.

## **Riscos das Debêntures e dos Créditos Imobiliários**

### ***Risco de crédito da Devedora.***

Os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora dos Créditos Imobiliários, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

### ***O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI.***

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI depende do adimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, das Debêntures. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRI, dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Debêntures, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e/ou excussão da Fiança serão bem-sucedidos, e mesmo no caso dos procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial terem um resultado positivo, não há garantia que a excussão da Garantia será suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora sob e de acordo com os Créditos Imobiliários. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora e/ou pela Fiadora, das Debêntures, a ocorrência de eventos internos e externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou da Fiadora, e suas respectivas capacidades de pagamento, poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

### ***A integralização das Debêntures e o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures dependem da implementação das Condições Precedentes, estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, que podem não se verificar.***

A integralização das Debêntures e o pagamento do Preço de Integralização somente serão realizados pela Emissora após o atendimento das Condições Precedentes previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

A não verificação total das Condições Precedentes elencadas na Escritura de Emissão de Debêntures poderá impedir o pagamento do Preço de Integralização, com impacto aos Titulares dos CRI, tendo em vista que a subscrição dos Créditos Imobiliários pela Emissora e, conseqüentemente, o lastro dos CRI, estarão comprometidos.

***Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários e constituição da Fiança.***

O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures, as quais contam com a Fiança prestada pelas Fiadoras. Falhas na elaboração e formalização da Escritura de Emissão, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro na junta comercial competente e nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos, podem afetar o lastro dos CRI e a constituição da Fiança e, por consequência, afetar negativamente a emissão dos CRI, inclusive, conforme o caso, resultando em seu vencimento antecipado.

***Risco de Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Extraordinária dos CRI.***

Os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Resgate Antecipado dos CRI. A ocorrência destes eventos poderá resultar em diminuição do horizonte de investimentos dos Titulares dos CRI, dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI ou até mesmo em impossibilidade de reinvestimento.

***Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração dos CRI e no pagamento da amortização dos CRI.***

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a amortização e a Remuneração dos CRI.

***Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado.***

Nos termos do parágrafo único do Artigo 28 da Lei 14.430 a totalidade do patrimônio da Emissora 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. O capital social da Emissora é de R\$ 7.671.132,00 (sete milhões, seiscentos e setenta e um mil e cento e trinta e dois reais), nesta data base de acordo com o previsto em seu Formulário de Referência. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

***Ausência de Coobrigação da Emissora.***

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

***Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito.***

A concessão do crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido e a garantia a ser formalizada. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI. No mesmo sentido, qualquer atraso ou falha pela Emissora ou, ainda, na hipótese de sua insolvência, a capacidade da Emissora em realizar os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI poderá ser adversamente afetada.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujo patrimônio é administrado separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Com isso, o pagamento dos CRI depende do pagamento pela Devedora dos valores devidos no contexto das Debêntures. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores e/ou pagamentos pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Adicionalmente, mesmo que os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos e/ou transferências, sendo que uma falha ou situação de falência, recuperação judicial ou recuperação extrajudicial da Emissora poderá prejudicar a sua capacidade de promover o respectivo pagamento aos Titulares dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI. As regras de convocação, instalação e realização de Assembleia de Titulares de CRI, bem como a implantação das definições estabelecidas pelos Titulares dos CRI em tal assembleia pode levar tempo e, assim, afetar, negativamente, a capacidade dos Titulares dos CRI de receber os valores a eles devidos.

***Verificação da Capacidade da Devedora de Honrar suas Obrigações.***

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. A existência de outras obrigações assumidas pela Devedora, além daquelas que integram esta operação estruturada, poderão comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, prejudicar o recebimento dos valores devidos pelos Titulares dos CRI.

***Riscos inerentes aos Investimentos Permitidos.***

Todos os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários que estejam depositados na Conta Centralizadora poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos. Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, os Investimentos Permitidos passíveis de investimento pela Emissora estão sujeitos a

perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

#### ***Inadimplemento ou descaracterização das Debêntures que lastreiam os CRI.***

Os CRI têm seus lastros nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos da emissão das Debêntures emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares dos CRI, durante todo o prazo da Emissão e os recursos, captados pela Devedora através da emissão das Debêntures, devem ser empregados no Imóvel Lastro. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento de obrigações em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares dos CRI poderão ser negativamente afetados, inclusive em razão de atrasos ou não recebimento de recursos devidos pela Emissora em decorrência da dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora. Adicionalmente, não há como garantir que não ocorrerá a descaracterização de finalidade e, por conseguinte, do regime jurídico e tributário aplicável ao lastro dos CRI, em decorrência da qual medidas punitivas poderão ser aplicadas, dentre as quais destacam-se a cobrança de tributos, encargos, custos ou multas, que incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos, sobre a emissão das Debêntures ou os Créditos Imobiliários, ou, ainda, a cobrança de qualquer outra despesa, custo ou encargo, a qualquer título e sob qualquer forma, relacionados à emissão das Debêntures ou aos Créditos Imobiliários, inclusive despesas processuais e honorários advocatícios dispendidos em tal ocasião.

#### ***Verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures.***

Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures. Assim sendo, a declaração de vencimento das Debêntures pela Emissora poderá depender mediante envio de declaração ou comunicação da Devedora informando que um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um evento de Inadimplemento das Debêntures, as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança das Debêntures poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

#### ***Risco de Fungibilidade.***

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a conta bancária da Emissora pertencente ao Patrimônio Separado. Entretanto, alguns pagamentos poderão ser realizados diretamente em contas da Devedora ou da Emissora, que não a Conta Centralizadora, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam confundidos com outros recursos constantes das referidas contas ou desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Devedora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta que não a Conta Centralizadora poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

#### ***Processos e contingências envolvendo a Devedora e questões envolvendo o Imóvel Lastro.***

Caso a Devedora seja autuada, processada, ou seja alvo de procedimento judicial ou administrativo similar por parte das autoridades competentes, a Emissão, o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como ao valor e liquidez das Garantias poderão ser negativamente afetados. Além disso, pode haver outros passivos ou débitos com potencial risco de impactar negativamente a Emissão, os Imóveis Lastro, o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

***Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada.***

A auditoria jurídica realizada na presente Emissão de CRI teve escopo limitado a aspectos legais e a documentos e informações relevantes que foram disponibilizados pela Devedora, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Devedora e aos Imóveis Lastro. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere total segurança jurídica com relação à total ausência de contingências envolvendo a Devedora e o Imóvel Lastro, podendo ocasionar prejuízos não esperados aos Titulares dos CRI.

**Riscos Relacionados à Devedora e à Fiadora**

***O risco de crédito da Devedora e da Fiadora e a inadimplência das Debêntures pode afetar adversamente os CRI***

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI depende do adimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, das Debêntures. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRI, dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Debêntures, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e/ou excussão da Fiança serão bem-sucedidos, e mesmo no caso dos procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial terem um resultado positivo, não há garantia que a excussão da Garantia será suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora sob e de acordo com os Créditos Imobiliários. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora e/ou pela Fiadora, das Debêntures, a ocorrência de eventos internos e externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou da Fiadora, e suas respectivas capacidades de pagamento, poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

***Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento***

Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, gerar um impacto negativo para o investidor.



### ***Risco relativo à situação financeira e patrimonial da Devedora e das Fiadoras***

A deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora e/ou das Fiadoras, em decorrência de fatores internos/externos, poderá afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

Com base nas respectivas Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, anexas ao Prospecto, o patrimônio líquido consolidado da Devedora é de R\$833.174.000,00 (oitocentos e trinta e três milhões, cento e setenta e quatro mil reais), da GJA Participações é de R\$998.776.000,00 (novecentos e noventa e oito milhões, setecentos e setenta e seis mil reais), da Refrescos Bandeirantes é de R\$645.227.000,00 (seiscentos e quarenta e cinco milhões, duzentos e vinte e sete mil reais), da Vitamedic é de R\$424.186.000,00 (quatrocentos e vinte e quatro milhões, cento e oitenta e seis mil reais), da Rebic Embalagens é de R\$62.768.000,00 (sessenta e dois milhões, setecentos e sessenta e oito mil reais), da Rebic Comercial é de R\$92.069.000,00 (noventa e dois milhões, sessenta e nove mil reais), da JJM Participações é de R\$867.286.000,00 (oitocentos e sessenta e sete milhões, duzentos e oitenta e seis mil reais), e da Atlanta Locadora é de R\$53.010.000,00 (cinquenta e três milhões e dez mil reais). É possível que existam, ou venham a existir no futuro, contingências não materializadas na presente data, que venham a reduzir de forma relevante o patrimônio líquido da Devedora e/ou das Fiadoras, inclusive em razão de garantia fidejussória prestada pelas Fiadoras a terceiros.

### ***Riscos de formalização do lastro da Emissão e constituição da Fiança***

O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures, as quais contam com a Fiança prestada pelas Fiadoras. Falhas na elaboração e formalização da Escritura de Emissão, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro na junta comercial competente e nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos, podem afetar o lastro dos CRI e a constituição da Fiança e, por consequência, afetar negativamente a emissão dos CRI, inclusive, conforme o caso, resultando em seu vencimento antecipado.

Considerando que o pagamento do preço das Debêntures poderá ser realizado pela Securitizadora após o protocolo da Escritura de Emissão na JUCESP, e nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos, observado o disposto na Cláusula 2.2 da Escritura de Emissão, haverá o risco da apresentação de eventuais exigências pelos referidos órgãos. Desta forma, os recursos poderão ser liberados à Devedora sem o efetivo registro da Escritura de Emissão na JUCESP, e nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos. A falha na formalização do registro da Escritura de Emissão pode afetar o lastro dos CRI, e por consequência, afetar negativamente a emissão dos CRI. Para mais informações acerca dos riscos decorrentes da potencial ausência de registro dos Atos Societários da Emissão e da Escritura de Emissão perante as Juntas Comerciais, veja o fator de risco ***"Riscos decorrentes da potencial ausência de registro dos Atos Societários da Emissão e da Escritura de Emissão perante as Juntas Comerciais"***, deste Anexo de Fatores de Risco.

### ***Risco de Liquidação do Patrimônio Separado, Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos das Debêntures, Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures e de pré-pagamento e/ou vencimento antecipado das Debêntures***

Na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização de referida Assembleia Geral, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI.

Adicionalmente, os CRI serão resgatados antecipadamente, nos termos da Cláusula 17 deste Termo de Securitização, em caso de: (i) Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.9.3 e seguintes da Escritura de Emissão; (ii) declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão; e (iii) Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI que obtenha a adesão de 95% (noventa e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação, conforme previsto nesse Termo de Securitização. Caso ocorra o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos. Adicionalmente, a inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.

### ***Risco de recomposição do Fundo de Reserva pela Devedora***

Caso a Devedora não realize o pagamento da recomposição do Fundo de Despesas para garantir o pagamento das despesas do Patrimônio Separado, referidas despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado, e caso este não seja suficiente, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral, nos termos da Cláusula 13.2 do Termo de Securitização, para deliberar a respeito do aporte, pelos Titulares dos CRI, dos recursos necessários para o pagamento das Despesas e manutenção dos CRI. Se os Titulares dos CRI, por meio da Assembleia Geral, aprovarem o aporte de recursos, tal aporte terá prioridade de reembolso com os recursos do Patrimônio Separado, após o pagamento e reembolso dos prestadores de serviços eventualmente pendentes de quitação. Caso a Assembleia Geral não seja realizada por falta de quórum de instalação, ou, em se instalando, na forma prevista no Termo de Securitização, os Titulares dos CRI não aprovem o aporte dos recursos, tal fato configurará uma hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos das Cláusulas 9.3 e 9.4 do Termo de Securitização, com a entrega dos bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado aos 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, 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. Portanto, caso a Devedora não aporte os recursos necessários para recomposição do Fundo de Despesas e manutenção dos CRI, a cada ano, existe o risco de os CRI serem resgatados, com a entrega aos seus titulares das Debêntures emitidas pela Devedora.

### **Riscos Relacionados à Securitizadora**

***A Securitizadora dependente de registro de companhia aberta***

A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como companhia securitizadora de créditos imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

***O objeto da companhia securitizadora e o patrimônio separado***

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias. Desta forma, em qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos devedores, a Securitizadora terá sua capacidade de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares de certificados de recebíveis imobiliários reduzida.

***Não realização do Patrimônio Separado***

A Securitizadora é uma companhia destinada exclusivamente à aquisição e posterior securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários. O Patrimônio Separado da presente Emissão tem como única fonte de recursos os respectivos Créditos Imobiliários, bem como todos os recursos deles decorrentes e as respectivas garantias vinculadas, na forma prevista no Termo de Securitização. Dessa forma, qualquer atraso ou inadimplência por parte da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

***Não aquisição de créditos imobiliários***

A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

***Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão***

A Securitizadora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no

entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Securitizadora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

#### ***Riscos associados à guarda física dos documentos comprobatórios***

A Securitizadora contratará o Custodiante, que será responsável pela guarda das vias físicas dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A perda e/ou extravio dos documentos comprobatórios poderá resultar em perdas para os Titulares dos CRI.

#### ***Administração e desempenho da Securitizadora e a existência de uma equipe qualificada***

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração.

A perda de pessoas qualificadas e a eventual incapacidade da Securitizadora de atrair e manter uma equipe especializada, com conhecimento técnico na securitização de recebíveis imobiliários, poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

#### ***Insuficiência do patrimônio líquido da Emissora frente ao valor total da oferta***

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento comprovado das disposições previstas no Termo de Securitização, em decisão judicial transitada em julgado.

A totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência, imprudência, imperícia ou por administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, praticados com culpa ou dolo, apurados em decisão judicial transitada em julgado. Dessa forma, o patrimônio líquido da Securitizadora poderá não ser suficiente para fazer frente aos prejuízos que causar, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

***Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI***

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujo patrimônio é administrado separadamente do patrimônio da Securitizadora. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI. Caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora e/ou pela Fiadora, na forma prevista na Escritura de Emissão, a Devedora e/ou a Fiadora não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, de forma que seu resultado poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI.

### ***A Emissora poderá estar sujeita à insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial***

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI. Ademais, ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil 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.

### ***Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Securitizadora***

As informações do Formulário de Referência da Securitizadora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão.

## **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos**

### ***Política Econômica do Governo Federal.***

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

A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da

Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

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

Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário a determinados investidores de certificados de recebíveis imobiliários, (ii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iii) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

#### ***Efeitos da Política Anti-Inflacionária.***

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

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

#### ***Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real.***

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar e a outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar permanecerá nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e da Emissora.

### ***Fatores relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional.***

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. As reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também as economias de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interferem consideravelmente no mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro.

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 por meio de certificados de recebíveis imobiliários, podendo afetar a quantidade de operações da Emissora.

### ***Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros.***

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do BACEN a um eventual repique inflacionário, causa um efeito de esvaziamento ou deslocamento (*crowding-out*) na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. As medidas do Governo Federal para controle da inflação historicamente elevadas frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Por exemplo, a taxa básica de juros no Brasil, estabelecida pelo Comitê de Política Monetária – COPOM, que é a taxa de juros adotada como referência para remunerar os detentores de títulos e valores mobiliários emitidos pelo Governo Federal e negociados por meio do Sistema Especial de Liquidação e Custódia, ou taxa SELIC, no final de 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019 foram de 10,75%, 11,00%, 7,25%, 10,00%, 11,75%, 14,25%, 13,75% e 7,00%, respectivamente.

Uma elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como certificados de recebíveis imobiliários. Além disso, a economia pode entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Devedora e sua capacidade de pagamento.

***Esforços governamentais para combater a inflação podem retardar o crescimento da economia brasileira e gerar um efeito negativo nos negócios da Devedora.***

Historicamente, o Brasil registrou altas taxas de inflação e, conseqüentemente, adotou políticas monetárias que resultaram em uma das maiores taxas reais de juros do mundo. De acordo com o IPCA, publicado pelo IBGE, as taxas de inflação de preços no Brasil foram de 5,91% em 2010, 6,50% em 2011, 5,84% em 2012, 5,91% em 2013, 6,41% em 2014, 10,67% em 2015, 6,29% em 2016, 2,95% em 2017, 3,75% em 2018, 4,31% em 2019 e 4,52% em 2020.

As medidas do Governo Federal para controlar a inflação, principalmente por meio do BACEN, incluíam, com frequência, a manutenção de uma política monetária rigorosa com altas taxas de juros, restringindo, desta forma, a disponibilidade de crédito e o crescimento econômico do Brasil. Quaisquer aumentos significativos nas taxas de juros poderão elevar o custo dos empréstimos da Devedora e ter um impacto significativo sobre as suas despesas financeiras e resultados operacionais. Quaisquer aumentos significativos nas taxas de juros podem ainda ter um impacto negativo no consumo da população e no potencial volume de vendas da Devedora, afetando assim o desempenho de ativos existentes e a viabilidade de novos projetos, o que pode comprometer a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

A variação das taxas de juros demonstra ter uma alta correlação negativa com o preço de mercado dos valores mobiliários de emissão da Devedora. Variações na taxa de juros podem levar a uma perda substancial ou total dos investimentos em valores mobiliários de emissão da Devedora.

***O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, podem afetar adversamente as atividades da Devedora e o preço de mercado dos valores mobiliários de sua emissão.***

O Governo Federal frequentemente intervém na economia brasileira e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram em alterações das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. As atividades, condição financeira, resultados operacionais e futuros negócios da Devedora e o valor de mercado dos valores mobiliários de emissão da Devedora poderão vir a ser afetados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária e cambial;



- taxas de juros;
- mudanças nas regras e práticas contábeis;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades da Devedora, especialmente tributária;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior e ao investimento estrangeiro no país;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- racionamento de fornecimento e aumento de preços de energia elétrica; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras.

Por fim, o desempenho da economia brasileira tem sido historicamente influenciado pelo cenário político nacional. No passado, as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em queda do consumo e na desaceleração da economia, prejudicando o valor de mercado das ações de companhias listadas para negociação em bolsas de valores.

***A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira.***

Em decorrência de diversas pressões, o Real sofreu desvalorizações em relação ao Dólar e outras moedas ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas, durante as quais a frequência dos ajustes variou de forma diária e mensal, sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Por exemplo, em 31 de dezembro de 2009, a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar era de R\$ 1,74 para cada dólar, R\$ 1,67 em 31 de dezembro de 2010, R\$ 1,88 em 30 de dezembro de 2011, R\$ 2,04 em 31 de dezembro de 2012, R\$ 2,36 em 31 de dezembro de 2013, R\$ 2,65 em 31 de dezembro de 2014, R\$ 3,96 em 31 de dezembro de 2015, R\$ 3,26 em 31 de dezembro de 2016 e R\$ 3,31 em 31 de dezembro de 2017 e R\$ 3,91 em 10 de dezembro de 2018. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou apreciação em relação ao Dólar novamente. As desvalorizações do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e de

forma particular os resultados da Devedora. Além disso, uma desvalorização significativa do Real pode afetar a capacidade da Devedora de arcar com os custos denominados em moeda estrangeira e, conseqüentemente, causar um efeito adverso relevante nos seus resultados operacionais.

**Efeitos econômicos da guerra entre a Ucrânia e a Rússia podem impactar negativamente os negócios do Devedor e a economia mundial.**

Em 24 de fevereiro de 2022, a Federação Russa invadiu diversos territórios pertencentes à Ucrânia, dando início à mais grave crise militar ocorrida no continente europeu desde o encerramento da Segunda Guerra Mundial. Para além da instabilidade causada pelo fator militar, diversos países se posicionaram contra o conflito armado e buscaram intervir, no intuito de cessar a violência, por meio da imposição de fortes sanções econômicas e financeiras à Federação Russa, as quais poderão causar forte instabilidade econômica e eventual desabastecimento da cadeia industrial e energética mundial. Dentre tais países, estão os Estados Unidos da América, Japão, Reino Unido, Alemanha e outros países do continente europeu. Nesse contexto, a imprevisibilidade relacionada às sanções econômicas e financeiras, bem como ao resultado do conflito armado, pode resultar no agravamento da instabilidade política e econômica mundial, incluindo do Brasil, podendo impactar negativamente os negócios e a situação financeira da Devedora.

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: 37F3054D4C934C0CB55A031BD24D65D1

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: CRI Light - Termo de Securitização (Versão de Assinatura - 30.11.2022)...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 218

Assinaturas: 6

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Lucas Sonagere Maior de Oliveira

Assinatura guiada: Ativado

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, SP 04.538-132

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Isonagere@stoccheforbes.com.br

Endereço IP: 152.254.236.141

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Lucas Sonagere Maior de Oliveira

Local: DocuSign

30/11/2022 21:35:16

Isonagere@stoccheforbes.com.br

**Eventos do signatário**

Bianca Galdino Batistela

af.estrutura@oliveiratrust.com.br

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

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

CPF do signatário: 09076647763

Cargo do Signatário: Procuradora

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 01/12/2022 09:37:49

ID: 4dd37903-f82c-4ce7-99a2-a2fb6effbc8b

**Assinatura**

DocuSigned by:  
  
 E6839B95AFFA487...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.47.123.243

**Registro de hora e data**

Enviado: 30/11/2022 21:40:42

Visualizado: 01/12/2022 09:37:49

Assinado: 01/12/2022 09:38:44

Giovane Duarte Moreno

giovane.moreno@virgo.inc

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

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card


Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

CPF do signatário: 44999596830

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 01/12/2022 09:17:37

ID: 3dcb654d-f247-4612-ada9-ebc314316433

DocuSigned by:  
  
 F1AE762F8BF78446...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 45.169.215.79

Enviado: 30/11/2022 21:40:42

Visualizado: 01/12/2022 09:17:37

Assinado: 01/12/2022 09:18:04

Luisa Herkenhoff Mis

luisa.herkenhoff@virgo.inc

Procuradora

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

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 12227750774

Cargo do Signatário: Procuradora

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 01/12/2022 09:37:53

ID: 90ca6e7b-525e-4bf4-b2c5-440d84711e15

DocuSigned by:  
  
 1C440AF6F4784B8...


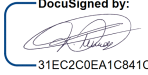
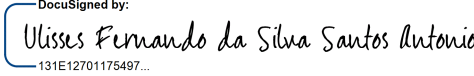
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.120.72.39

Enviado: 30/11/2022 21:40:40

Visualizado: 01/12/2022 09:37:53

Assinado: 01/12/2022 09:39:51

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<p>Nilson Raposo Leite af.estrutura@oliveiratrust.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5 CPF do signatário: 01115598473 Cargo do Signatário: Procurador</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 01/12/2022 09:34:26 ID: f4b3fc15-5469-48c3-b50f-d6bfd856114</p>	<p>DocuSigned by:  E6839B95AFFA487...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 201.47.123.243</p>	<p>Enviado: 30/11/2022 21:40:41 Visualizado: 01/12/2022 09:34:26 Assinado: 01/12/2022 09:34:58</p>
<p>Pedro Paulo Oliveira de Moraes pedro@virgo.inc Diretor de Distribuição Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5 CPF do signatário: 22204338893 Cargo do Signatário: Diretor de Securitização</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 01/12/2022 09:29:49 ID: 1b04102f-4a1a-4563-b4b6-a7d72012c0e3</p>	<p>DocuSigned by:  31EC2C0EA1C841C...</p> <p>Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada Usando endereço IP: 191.209.53.200</p>	<p>Enviado: 30/11/2022 21:40:39 Visualizado: 01/12/2022 09:29:49 Assinado: 01/12/2022 09:30:16</p>
<p>Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio ulisses.antonio@virgo.inc Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5 CPF do signatário: 41939598800</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 01/12/2022 09:36:41 ID: 224d9b70-631c-42f5-bfaf-163bb6ed85b8</p>	<p>DocuSigned by:  131E12701175497...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.120.72.221</p>	<p>Enviado: 30/11/2022 21:40:41 Visualizado: 01/12/2022 09:36:41 Assinado: 01/12/2022 09:37:18</p>

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
<p>Estruturação Virgo estruturacao@virgo.inc Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Não disponível através da DocuSign</p>	<p><b>Copiado</b></p>	<p>Enviado: 30/11/2022 21:40:40</p>

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Monitoramento Virgo monitoramento@virgo.inc Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	<b>Copiado</b>	Enviado: 30/11/2022 21:40:40
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Não disponível através da DocuSign		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	30/11/2022 21:40:43
Entrega certificada	Segurança verificada	01/12/2022 09:36:41
Assinatura concluída	Segurança verificada	01/12/2022 09:37:18
Concluído	Segurança verificada	01/12/2022 09:39:53

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		
--	--	--

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

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

### **Getting paper copies**

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

### **Withdrawing your consent**

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

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

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

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

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

**How to contact STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS:**

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

To contact us by email send messages to: [fnogueira@stoccheforbes.com.br](mailto:fnogueira@stoccheforbes.com.br)

**To advise STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [fnogueira@stoccheforbes.com.br](mailto:fnogueira@stoccheforbes.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

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

**To request paper copies from STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [fnogueira@stoccheforbes.com.br](mailto:fnogueira@stoccheforbes.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

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

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

### **Required hardware and software**

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

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

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

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

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