

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**  
**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 443ª SÉRIE**  
**DA 4ª EMISSÃO DA**



**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
Companhia Aberta  
CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08

## ÍNDICE

<b>I – PARTES.....</b>	<b>3</b>
<b>II – CLÁUSULAS .....</b>	<b>3</b>
CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES.....	3
CLÁUSULA SEGUNDA - SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO.....	16
CLÁUSULA TERCEIRA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	19
CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI .....	20
CLÁUSULA QUINTA – DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA.....	21
CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS.....	27
CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI .....	29
CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO .....	31
CLÁUSULA DEZ – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	31
CLÁUSULA ONZE - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	33
CLÁUSULA DOZE – RISCOS.....	35
CLÁUSULA TREZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	41
CLÁUSULA QUATORZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....	41
CLÁUSULA QUINZE - AGENTE FIDUCIÁRIO.....	43
CLÁUSULA DEZESSEIS - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI.....	50
CLÁUSULA DEZESSETE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES .....	52
CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE .....	55
CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DO TERMO.....	55
CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES .....	56
CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS .....	56
CLÁUSULA VINTE E DOIS – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO .....	57
<b>ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI.....</b>	<b>59</b>
<b>ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....</b>	<b>61</b>
<b>ANEXO III – DECLARAÇÃO DA EMISSORA .....</b>	<b>63</b>
<b>ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO .....</b>	<b>64</b>
<b>ANEXO V – DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE .....</b>	<b>655</b>
<b>ANEXO VI – OPERAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO .....</b>	<b>656</b>
<b>ANEXO VII – CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS.....</b>	<b>90</b>
<b>ANEXO VIII – MODELO DE DECLARAÇÃO - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....</b>	<b>65</b>
<b>ANEXO IX – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES.....</b>	<b>65</b>

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### I – PARTES

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, atuando por sua 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/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

**RESOLVEM** celebrar este *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 443ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização* ("Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 443ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### II – CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

"Adquirentes": Os promitentes adquirentes das Unidades Autônomas integrantes do Empreendimento, e devedores dos Recebíveis;

"Agente Fiduciário": **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;

"Alienação Fiduciária de Imóvel": A alienação fiduciária a ser constituída sobre o Imóvel, nos termos da lei nº 9.514/97, a ser outorgada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, na forma prevista na Nota Comercial;

“Amortização Extraordinária Compulsória”:

A amortização extraordinária da Nota Comercial, a qualquer tempo, de forma parcial ou total, de forma automática e em cumprimento à Ordem de Prioridade de Pagamentos, sem a incidência de qualquer prêmio ou multa;

“Amortização Extraordinária Facultativa”:

A amortização extraordinária da Nota Comercial, a qualquer tempo, de forma parcial ou total, devendo a Devedora comunicar sua intenção de amortizar extraordinariamente a nota com no mínimo 30 (trinta) dias corridos de antecedência à realização do evento de amortização, devendo ser realizada pelo Saldo Devedor do Valor do Principal da Nota Comercial e acrescido da Remuneração, dos demais encargos aplicáveis e do Prêmio;

“Aplicações Financeiras Permitidas”

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, 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.

“Auditor Independente”:

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;

“Aval”:

A garantia fidejussória de aval prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos da Nota Comercial.

“Avalistas” ou “Garantidores”:

São, quando mencionados em conjunto: a GPC, Sr. Guilherme e Sr. Cleriovaldo.

“Assembleia Geral de Titulares dos CRI”:

A Assembleia Geral de Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula Décima Sexta deste Termo;

“B3”:

**B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;

<u>"Agente Liquidante":</u>	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira, atuando por sua 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/ME sob o nº 36.113.876/0004-34;
<u>"CCI":</u>	A Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida, nesta data, pela Emissora sob a forma escritural, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
<u>"Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"</u>	A cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei 4.728/65, e dos artigos 18 ao 20 da Lei 9.514/97 do domínio resolúvel e da posse indireta da totalidade dos Recebíveis oriundos da alienação das Unidades do Empreendimento, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Devedora oriundos da comercialização das Unidades, sendo devidos pelos Adquirentes;
<u>"CETIP21":</u>	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
<u>"CNPJ/ME"</u> <u>"Condições Precedentes":</u>	Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia; As Condições Precedentes para liberação do Valor do Principal, nos termos da Nota Comercial.
<u>"Conta Centralizadora":</u>	Conta corrente nº 39263-2, agência 3100, do Banco Itaú - 341, de titularidade da Emissora;
<u>"Conta da Devedora"</u>	A conta corrente de titularidade da Devedora de n.º 282764-6, mantida na agência n.º 0332 do Banco Bradesco (Banco n.º 237).
<u>"Contador"</u>	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 Alienação Fiduciária de</u>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis</i>

<u>Imóvel</u> ”:	<i>em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado, entre a Devedora e a Securitizadora, por meio do qual será outorgada a Alienação Fiduciária de Imóvel;
<u>“Contratos de Venda e Compra”</u>	São os respectivos contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência, contrato de financiamento com instituição financeira de primeira linha e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade, celebrados entre a Devedora e os respectivos Adquirentes das Unidades, conforme devidamente descritos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os quais constituem (ou constituirão) os Direitos Creditórios.
<u>“Contrato de Distribuição”</u> :	<i>O Contrato de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Melhores Esforços da 443ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização</i> , celebrado entre a Emissora, a Devedora e os Garantidores;
<u>“Créditos Imobiliários”</u> :	Os direitos de crédito decorrentes da Nota Comercial, com valor total de principal de R\$ 30.600.000,00 (trinta milhões e seiscentos mil reais), correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da Nota Comercial, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na Nota Comercial, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, e a serem titulados pela Securitizadora, por força da subscrição da Nota Comercial pela Securitizadora, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na Nota Comercial;
<u>“CRI”</u> :	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 443ª Série da 4ª Emissão da Emissora, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97, os quais serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
<u>“CRI em Circulação”</u> :	Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, ou a Devedora possuem, ou que sejam de propriedade de seus

controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, bem como dos respectivos administradores;

"Critérios de Elegibilidade":

Conforme previsto no item 7.4 abaixo;

"Custodiante":

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;

"CVM":

A Comissão de Valores Mobiliários;

"Data de Pagamento":

São as datas constantes no **Anexo I** ao presente Termo;

"Data de Apuração":

Todo 4º (quarto) Dia Útil anterior à respectiva Data de Pagamento de uma determinada PMT;

"Data de Emissão":

O dia 21 de fevereiro de 2022;

"Data de Vencimento":

A data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 20 de abril de 2026, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e/ou liquidação do Patrimônio Separado previstas neste Termo de Securitização;

"Despesas Iniciais":

São as despesas necessárias para a realização da Operação, previstas no Anexo III à Nota Comercial;

"Despesas Recorrentes":

São as despesas vinculadas à manutenção da Operação, conforme relação de despesas constantes do Anexo III da Nota Comercial;

"Despesas Extraordinárias":

São as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, previstas no Anexo III da Nota Comercial;

"Devedora":

A **SUPREME GARDEN EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Rua José Gall, nº 1.031, Bairro Dom Bosco, CEP: 88307-101, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 40.001.800/0001-41;

"Dia(s) Útil(eis)":

Para o cômputo dos prazos referentes aos eventos da B3 e/ou de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, será considerado como dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa

do Brasil. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo, feriado declarado nacional, feriados no município de São Paulo ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede da Emissora, ressalvados os casos em que o pagamento deva ser realizado por meio da B3, no qual somente serão prorrogados se coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional;

“Direitos Creditórios”

Os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das Unidades do Empreendimento a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra.

“Documentos da Operação”:

Em conjunto: **(i)** a Nota Comercial; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; **(iv)** o presente Termo de Securitização; **(v)** o Boletim de Subscrição dos CRI; **(vi)** o Contrato de Distribuição; e **(vii)** os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente operação e que venham a ser celebrados;

“Emissão”:

A presente emissão dos CRI;

“Emissora” ou “Securitizadora”

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Empreendimento”:

O empreendimento imobiliário denominado “GPC Supreme Garden”, situado na Rua José Gall, nº 1.031, esquina com a Rua Reinaldo P. da Silva e Rua Carlos Serafim Zaguini, bairro Dom Bosco, no Município de Itajaí, Estado de Santa Catarina, incorporado e em fase de edificação pela Devedora sobre o Imóvel;



"Escritura de Emissão de CCI":	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , firmado nesta data pela Emissora e pelo Custodiante, mediante o qual a Emissora emitiu a CCI para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
"Escriturador":	A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada;
"Eventos de Vencimento Antecipado":	São os eventos previstos na Cláusula Oitava da Nota Comercial, podendo ser automáticos, concretizando o Vencimento Antecipado, ou não automáticos, que, quando ocorridos e posteriormente ratificados por manifestação afirmativa da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, observados o quórum e os procedimentos previstos no item 16.8.1 deste Termo, ensejarão o Vencimento Antecipado da totalidade das Obrigações Garantidas.
"Fundo de Despesas":	O fundo de despesas a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio do desconto do Valor do Fundo de Despesas sobre os recursos oriundos da Tranche 1 e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas na Nota Comercial;
"Fundo de Juros":	O fundo de juros a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio do desconto do Valor do Fundo de Juros sobre os primeiros recursos oriundos das Tranches e mantidos na Conta Centralizadora, no valor de 6 (seis) parcelas de juros mensais dos CRI, observadas as regras estabelecidas na Nota Comercial;
"Fundo de Obras":	O fundo de obras mantido na Conta Centralizadora, que conterà os recursos necessários para conclusão de aproximadamente 80% (oitenta por cento) das obras do Empreendimento, conforme Cronograma de Obras, até a liquidação da Tranche subsequente, e será formado com os recursos oriundos das integralizações dos CRI, conforme o cumprimento das respectivas Condições Precedentes, observadas as regras estabelecidas na Nota Comercial, e com os recursos dos recebimentos mensais, conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos.

<u>“Fundos”</u> :	O Fundo de Despesas, o Fundo de Juros e o Fundo de Obras, quando mencionados em conjunto.
<u>“Garantias”</u> :	Em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária da totalidade de Direitos Creditórios comercializados e em estoque, o Aval e os Fundos;
<u>“GPC”</u> :	a <b>GPC EMPREENDIMENTOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, localizada no município de Balneário Camboriú, estado de Santa Catarina, na Rua 600, nº 547, Centro, CEP 88.330-632, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.925.675/0001-81, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ( <u>“JUCESC”</u> ) sob NIRE 42.2.0532340-0;
<u>“IGP-M/FGV”</u> :	Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>“Imóvel”</u> :	O imóvel situado na Rua José Gall, nº 1.031, esquina com a Rua Reinaldo P. da Silva e Rua Carlos Serafim Zaguini, bairro Dom Bosco, CEP 88307-101, objeto da Matrícula nº 64.801 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itajaí/SC, de propriedade da Devedora, sobre o qual está sendo incorporado o Empreendimento;
<u>“Instrução CVM nº 400/03”</u> :	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM nº 476/09”</u> :	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM 617/19”</u> :	Significa a Instrução da CVM nº 617, de 5 de dezembro de 2019, conforme alterada, a qual, a partir de 1º de outubro de 2020, conforme disposto no item IX da Deliberação CVM nº 848, de 25 de março de 2020, revogou a Instrução CVM 301;
<u>“Investidores”</u> ou <u>“Titulares dos CRI”</u> :	Os detentores dos CRI;
<u>“IPCA/IBGE”</u> :	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>“Lei nº 9.514/97”</u> :	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;

"Lei nº 10.931/04":

Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;

"Lei nº 11.101/05":

Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária;

"Lei nº 12.431/11":

Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada;

"MDA":

Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

"Nota Comercial"

A Nota Comercial, emitida, nesta data, pela Devedora em favor da Securitizadora, por meio do instrumento particular de *1ª (Primeira) Emissão de Nota Comercial, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da Supreme Garden Empreendimentos Ltda.*

"Obrigações Garantidas":

São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por força da Nota Comercial e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação dos quais são signatários, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, com recursos do Patrimônio Separado, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa

incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da Nota Comercial, da CCI representativa dos Créditos Imobiliários e dos CRI; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.

A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica na Nota Comercial e/ou nos Documentos da Operação ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.

“Ordem de Prioridade de Pagamentos”

A ordem de utilização, pela Emissora, dos recursos recebidos na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias;

“Patrimônio Separado”:

O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos do artigo 9º da Lei 9.514, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado será composto por:

- (i) Créditos Imobiliários e a Nota Comercial;
- (ii) CCI;
- (iii) Garantias;
- (iv) Conta Centralizadora; e

- (v) Quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os montantes dos Fundos.

“Período(s) de Capitalização”:

O intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive ou, (ii) na Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

“Prêmio”:

O Prêmio de 2% (dois inteiros por cento) aplicado sobre a *Duration* remanescente do saldo devedor do CRI, a ser pago pela Devedora, a título de *break funding fee*, em caso de Amortização Antecipada Facultativa. A partir da conclusão do percentual de 90% (noventa por cento) das obras do Empreendimento, a ser apurado conforme Relatório de Medição, o Prêmio não será mais exigível. O Prêmio e a *Duration* serão calculados conforme as seguintes fórmulas:

Fórmula da Duration:

$$D = \frac{\sum_{t=1}^n \left( \frac{PMT_t}{(1+i)^t} \times t \right)}{\sum_{t=1}^n \left( \frac{PMT_t}{(1+i)^t} \right)}$$

Sendo:

- D: Prazo médio de pagamento da operação, em meses, de acordo com a fórmula acima e com truncamento de 2 (duas) casas decimais;
- i: previsto no item 5.2 deste Termo, sendo considerado o valor da taxa ao mês.
- n: número total de meses da operação, sendo “n” um número inteiro; e
- PMT: Parcelas mensais futuras de Juros Remuneratório e amortização da Nota Comercial;

Fórmula do Prêmio:

$$P = 2\% \times D \times SD$$

Sendo:

- P: Prêmio de Pagamento Antecipado
- D: *duration*
- SD = Saldo Devedor Atualizado acrescido de Remuneração na

“Regime Fiduciário”:

data de pagamento da liquidação antecipada facultativa.

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º e seguintes da Lei nº 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;

“Resolução CVM nº 17”:

A Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;

“Resolução CVM nº 30”:

A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

“Sr. Cleriovaldo” ou “Avalista”:

O Sr. **CLERIOVALDO RIBEIRO CALÉFI**, brasileiro, nascido em 06/04/1958, empresário, portador da carteira de identidade RG nº 15034017 SESP - PR, inscrito no CPF/ME sob nº 325.775.169-91, casado em comunhão parcial de bens com **Marta Benvinda Rufina Palma Calefi**, brasileira, comerciante, portadora da carteira de identidade RG nº 1489097-1, inscrita no CPF/ME sob o nº 278.281.319-68, residentes e domiciliados na Avenida Atlântica, nº 1.330, Apto. 901, Ed. Sears Palace, Centro, na Cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, CEP: 88.330-009;

“Sr. Guilherme” ou “Avalista”:

O Sr. **GUILHERME PALMA CALÉFI**, brasileiro, maior, nascido em 10/01/1987, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 87385-20 SESP-PR, inscrito no CPF/ME sob nº 052.466.919-85, casado em regime de separação total de bens com **Fabricia Inês Warken Caléfi**, brasileira, estudante, portadora da carteira de identidade RG nº 4364049 SESP/PR, inscrita no CPF/ME sob o nº 048.139.969-06, residentes e domiciliados na Rua Jose Gall, nº 1.031, Bairro Dom Bosco, na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, CEP 88.307-101;

“Relatório de Monitoramento”

O relatório de monitoramento elaborado e enviado mensalmente pelo Agente de Monitoramento à Securitizadora, conforme os prazos estabelecidos no Contrato de Monitoramento, e que conterá as informações necessárias para a verificação da Razão de Garantia e dos Adquirentes, nos termos da Nota Comercial;

<u>“Relatório Semestral”</u>	O relatório semestral a ser apresentado pela Devedora ao Agente Fiduciário, na forma do Anexo IV à Nota Comercial, para fins de comprovação da Destinação de Recursos;
<u>“Remuneração”</u>	A remuneração composta dos Juros Remuneratórios e eventuais Encargos Moratórios, ambos incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, conforme calculado no item 5.2;
<u>“Tranche 1”:</u>	A primeira tranche de liberação de recursos da Nota Comercial à Devedora, os quais serão liberados após o integral e cumulativo cumprimento das Condições Precedentes para Tranche 1.
<u>“Tranche 2”:</u>	A segunda tranche de liberação de recursos da Nota Comercial à Devedora, os quais serão liberados após o integral e cumulativo cumprimento das Condições Precedentes para Tranche 2.
<u>“Tranche 3”:</u>	A terceira tranche de liberação de recursos da Nota Comercial à Devedora, os quais serão liberados após o integral e cumulativo cumprimento das Condições Precedentes para Tranche 3.
<u>“Tranche 4”:</u>	A quarta tranche de liberação de recursos da Nota Comercial à Devedora, os quais serão liberados após o integral e cumulativo cumprimento das Condições Precedentes para Tranche 4.
<u>“Tranche 5”:</u>	A quinta tranche de liberação de recursos da Nota Comercial à Devedora, os quais serão liberados após o integral e cumulativo cumprimento das Condições Precedentes para Tranche 5.
<u>“Tranche 6”:</u>	A sexta tranche de liberação de recursos da Nota Comercial à Devedora, os quais serão liberados após o integral e cumulativo cumprimento das Condições Precedentes para Tranche 6.
<u>“Tranche 7”:</u>	A sétima tranche de liberação de recursos da Nota Comercial à Devedora, os quais serão liberados após o integral e cumulativo cumprimento das Condições Precedentes para Tranche 7.
<u>“Tranches”</u>	A Tranche 1, a Tranche 2, a Tranche 3, a Tranche 4, a Tranche 5, a Tranche 6 e a Tranche 7, quando mencionadas em conjunto.
<u>“Valor do Principal”:</u>	O valor de R\$ 30.600.000,00 (trinta milhões e seiscentos mil

reais), o qual será liberado em 7 (sete) tranches na Conta Centralizadora, após o cumprimento das Condições Precedentes, sendo certo que este valor será determinado de acordo com o desembolso efetivamente realizado nos termos da Nota Comercial, conforme devidamente descrito e caracterizado na Nota Comercial e observadas as condições de liquidação na forma prevista na Nota Comercial;

**“Vencimento Antecipado”:**

O vencimento antecipado da totalidade das Obrigações Garantidas em caso de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, conforme previsto na Nota Comercial.

**1.1.1.** Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; e (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO**

**2.1.** Lastró dos CRI: Trata-se de emissão de CRI lastreados na totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes da Nota Comercial e representados pelas CCI.

**2.3.** Devedora: A devedora dos Créditos Imobiliários é a Devedora, nos termos da Nota Comercial.

**2.4.** Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se no valor principal da Nota Comercial, no montante total de R\$ 30.600.000,00 (trinta milhões e seiscentos mil reais).

**2.5.** Pagamento do Valor do Principal: Nos termos estabelecidos na Nota Comercial, o Valor do Principal será pago pela Emissora diretamente à Devedora, nos termos da Nota Comercial, na medida em que os CRI forem integralizados, observado o atendimento das Condições Precedentes.

**2.5.1.** Destinação dos Recursos pela Emissora: Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para pagamento do Preço de Integralização, conforme disposto na Nota Comercial, sendo certo que a Devedora destinará tais recursos para fazer frente às obras do Empreendimento.



**2.5.2 Destinação de Recursos pela Devedora:** Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, excluídos aqueles referentes às Despesas Iniciais e da formação dos Fundos, serão integralmente destinados para o custeio de despesas futuras vinculadas à construção, reforma e/ou manutenção do Empreendimento, conforme indicativo do Anexo II à Nota Comercial ("Destinação de Recursos").

**2.5.2.1.** A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Nota Comercial, o Empreendimento não recebeu quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

**2.5.2.2.** A Devedora deverá alocar, na forma disposta na cláusula acima, os recursos líquidos da Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido neste Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado da Nota Comercial ou nos casos de resgate antecipado total previstos na Nota Comercial, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Nota Comercial, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Nota Comercial, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos da Nota Comercial incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

**2.5.2.2.** Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto a Destinação de Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

**2.5.2.3.** Adicionalmente, até a Data de Vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento à Nota Comercial, de novos empreendimentos imobiliários, além daqueles inicialmente previstos na Nota Comercial, desde que aprovado em Assembleia Geral por Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI em circulação, em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI presentes em segunda convocação.

**2.5.2.3.** A Devedora estima, nesta data, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo VII deste Termo ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da Nota Comercial em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a Data de

Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Nota Comercial, o que ocorrer primeiro. 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 dos CRI, tampouco será necessário aditar a Nota Comercial ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado a Nota Comercial e nem dos CRI, desde que a Emitente comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

**2.5.2.4.** Para fins de comprovação da Destinação de Recursos, a Devedora deverá enviar ao Agente fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, relatório nos termos do modelo constante do Anexo VIII do presente Termo ("Relatório"), acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre ("Documentos Comprobatórios"). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Nota Comercial.

**2.5.2.5.** O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da Nota Comercial, a partir do Relatório e dos Documentos Comprobatórios, nos termos desta Cláusula, além dos previstos na Nota Comercial. O Agente Fiduciário dos CRI deverá emvidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da Nota Comercial. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Emitente.

**2.5.2.6.** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja

enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

**2.5.2.7.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Emitente em razão do recebimento do Preço de Integralização, nos termos da Nota Comercial.

i. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

ii. O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário dos CRI à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado da Nota Comercial, na forma prevista na Cláusula 8.2 da Nota Comercial.

iii. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário do CRI e a Securitizadora, até o último dia anterior à Data de Vencimento dos CRI, os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos desta Emissão em observância à destinação dos recursos na forma prevista na Nota Comercial.

iv. A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Nota Comercial de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

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

**3.1.** Objeto: Por meio deste Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quarta abaixo.

**3.2.** Autorização: A presente Emissão foi autorizada pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 04 de março de 2021, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 15 de abril de 2021, sob o nº 170.414/21-8 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "O Dia SP" na edição de 29 de abril de 2021, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio pela Emissora, até o limite de R\$

80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais).

**3.3.** Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo, foram vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com valor total de R\$ 30.600.000,00 (trinta milhões e seiscentos mil reais) na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II a este Termo.

**3.4.** Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração da Nota Comercial.

**3.5.** Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, nos termos da Nota Comercial.

## **CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI**

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

1. Emissão: 4ª Emissão;
2. Série: 443ª;
3. Quantidade de CRI: 30.600 (trinta mil e seiscentos);
4. Valor Global da Série: R\$ 30.600.000,00 (trinta milhões e seiscentos mil reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);
6. Prazo da Emissão: 1.519 (um mil quinhentos e dezenove) dias corridos, a contar da Data de Emissão;
7. Atualização Monetária: mensalmente, equivalente à variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência;
8. Juros Remuneratórios: **10,5%** a.a. (dez inteiros e cinco décimos por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência da Nota Comercial;
9. Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios: de acordo com a tabela constante do **Anexo I** ao presente Termo de Securitização;
10. Periodicidade de Amortização: De acordo com a tabela constante do **Anexo I** ao presente Termo de Securitização;

11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Ambiente de Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
13. Data de Emissão: 21 de fevereiro de 2022;
14. Local de Emissão: São Paulo – SP;
15. Data de Vencimento Final: 20 de abril de 2026;
17. Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do **Anexo I** do presente Termo de Securitização;
18. Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Aval, o Fundo de Despesas, o Fundo de Juros e o Fundo de Obras;
19. Garantia flutuante: Não há;
20. Coobrigação da Emissora: Não há; e
21. Classificação de risco: Não há.

**4.2. Impontualidade no Pagamento**: Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos e desde que a impontualidade não seja decorrente de algum fator exógeno que fuja ao controle da Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente atualizados e acrescidos da respectiva remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DO CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA**

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

$$VNA = VNB \times C$$

onde:

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

$VNB$  = Valor Nominal Unitário, na data da primeira integralização, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$C$  = Fator resultante da variação positiva mensal 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:

$k$  = número de ordem de  $NI_k$ , variando de 1 até  $n$ ;

$n$  = número total de números índices considerados na atualização, sendo “ $n$ ” um número inteiro;

$NI_k$  = valor do número índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de cálculo. Após a Data de Pagamento, o “ $NI_k$ ” corresponderá ao valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês de atualização. A título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de julho, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de maio, divulgado no mês de junho.

$NI_{k-1}$  = Número índice do IPCA referente ao terceiro mês anterior ao mês da Data de Pagamento, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Pagamento. Após a Data de Pagamento, o “ $NI_{k-1}$ ” corresponderá ao valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês de atualização. A título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de julho, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de abril divulgado no mês de maio.

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

$dut$  = Número de dias úteis entre a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo  $dut$  um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento, considera-se  $dut$  com 18 (dezoito) dias úteis.

**5.1.1.** A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

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

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

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

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

$VNA$  = Conforme acima definido;

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

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

$i$  = 10,5% (dez inteiros e cinco décimos por cento) ao ano;

$dup$  = conforme acima definido.

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

$$AMi = VNA \times TAI$$

onde:

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

$VNA$  = Conforme acima definido;

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

**5.3.1.** A tabela de amortização constante do Anexo I poderá ser alterada pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização da Nota Comercial, e consequentemente, dos CRI.

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

**5.4. Prorrogação de Prazo de Pagamento:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao



pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

**5.5. Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização:** As Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização encontram-se descritas no Anexo I deste Termo de Securitização.

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

**5.7. Local de Pagamento:** Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu 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 encargos moratórios e/ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

**5.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos:** A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- (ii) Quaisquer Despesas da Operação em aberto;
- (iii) Recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (iv) Recomposição do Fundo de Obras, caso necessário;
- (v) Pagamento de parcela(s) de Juros Remuneratórios vencidas e não pagas, se aplicável;
- (vi) Pagamento da parcela mensal de Juros Remuneratórios imediatamente vincenda;
- (vii) Recomposição do Fundo de Juros;
- (viii) Amortização extraordinária da(s) parcela(s) de amortização vincenda(s) dos CRI, na hipótese de antecipações dos Direitos Creditórios pelos Adquirentes;
- (ix) Amortização extraordinária dos CRI, na hipótese de desenquadramento da Razão de Garantia, nos termos da Cláusula 6.3. da Nota Comercial; e
- (x) Amortização extraordinária compulsória dos CRI.

**5.9. Regime Fiduciário:** Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Nona abaixo.

**5.10. Aplicações Financeiras Permitidas:** Os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas, conforme acima definido.

## **CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI**

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

**6.2.** A Oferta restrita será realizada diretamente pela Emissora, nos termos do art. 9 da Instrução CVM 414, e é destinada apenas à investidores que atendam às características de investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30 e do artigo 3 da Instrução CVM 476, respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado previstas na regulamentação em vigor.

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

**6.4.** Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes que: (a) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476, e observado a Cláusula 6.5, abaixo. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo.

**6.5.** O valor de Emissão não poderá ser aumentado em nenhuma hipótese.

**6.6.** A Oferta Restrita será encerrada quando (i) da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; (ii) a exclusivo critério de Emissora, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do início da distribuição dos CRI, vedado a sua prorrogação; ou (iii) quando for atingido o Prazo de Colocação, o que ocorrer primeiro.

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

**6.6.2.** A comunicação de que trata o item 6.6.1 acima e no Anexo 7-A da Instrução CVM 476, deverá conter as informações indicadas.

**6.6.3.** A Emissora deverá manter lista contendo (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do CPF; o CNPJ; (iii) a data em que foram procuradas; e (iv) a sua decisão em relação à Oferta Restrita.

**6.7.** Em conformidade com o artigo 8º da instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pela Securitizadora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM 476 ou por outro meio admitido

pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

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

**6.9.** Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta não será restrita junto à CVM, nos termos do artigo 6º da instrução CVM 476. Por se tratar de oferta para a distribuição pública com esforços restritos de distribuição, a Oferta Restrita poderá ser registrada perante a ANBIMA exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA, nos termos do 4º, parágrafo único, e do artigo 12 do Código ANBIMA.

**6.10.** Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição dos CRI pelos investidores, ressalvado o disposto na Deliberação CVM nº 864.

**6.11.** Os CRI de presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do artigo 21 da Lei nº 6.385, e da instrução da CVM 400, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

**6.11.1.** Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Cedente do Valor do Principal, descontados os valores das Despesas e os valores para constituição dos Fundos, na forma prevista na Nota Comercial.

**6.12. Integralização:** Os CRI serão integralizados à prazo pelo Preço de Integralização, em moeda corrente nacional, por meio do sistema de liquidação financeira da B3, em até 10 (dez) dias úteis da implementação das Condições Precedentes de cada Tranche, conforme previstas na Nota Comercial, e o Valor do Principal será liberado à Devedora, em tranches, por meio da liberação dos recursos do Fundo de Obras ("Preço de Integralização").

## **CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS**

**7.1. Garantias:** Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas, endossadas ou transferidas em favor da Emissora as seguintes garantias, que permanecerão válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas:

**7.1.1.** Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a operação contará com a garantia real representada pela cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

**7.1.2.** Aval: Em garantia do pagamento integral e tempestivo das Obrigações Garantidas, os Avalistas prestaram à Emissora a garantia fidejussória de aval, nos termos da legislação em vigor, no âmbito da Nota Comercial.

**7.1.3.** Alienação Fiduciária de Imóvel: A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado nesta data, sendo que a Devedora deverá apresentar o protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados de sua celebração. Para os fins deste item, caso as funções do respectivo Cartório de Registro de Imóveis estejam limitadas de maneira a impossibilitar o protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o prazo aqui mencionado será contado a partir da data em que a limitação deixar de existir, de forma que seja possível realizar o protocolo.

**7.1.3.1.** A Alienação Fiduciária de Imóveis será outorgada em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo, a partir de tal data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

**7.1.3.2.** Resta desde já consignado que, de acordo com o art. 9, parágrafo terceiro, da Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária do Imóvel, em razão da Alienação Fiduciária de Imóvel, a partir de sua constituição, não se submete aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos fiduciantes, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária do Imóvel permanecerá em poder da Emissora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que o credor fiduciário poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

**7.1.4.** Fundo de Obras: Nos termos da Nota Comercial, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras a fim de garantir recursos para a execução as obras do Empreendimento, sendo os valores ali constantes liberados em tranches à Devedora nos termos e condições previstos na Nota Comercial.

**7.1.5.** Fundo de Despesas: Nos termos da Nota Comercial, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos oriundos da Tranche 1 depositados na Conta Centralizadora para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, às Despesas Recorrentes e/ou às Despesas Extraordinárias, nos termos e condições previstos na Nota Comercial.

**7.1.6. Fundo de Juros:** Nos termos da Nota Comercial, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos oriundos das Tranches depositadas na Conta Centralizadora para cobrir eventuais inadimplências da Devedora relacionadas ao pagamento da Remuneração durante o prazo da Operação.

**7.1.7. Alienação Fiduciária de Quotas:** Em garantia do pagamento integral e tempestivo das Obrigações Garantidas, a GPC alienou fiduciariamente a totalidade das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora à Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei 10.931, dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514, conforme alterada, e das disposições pertinentes do Código Civil.

**7.2. Pluralidade de Garantias:** As garantias podem ser executadas a qualquer tempo até a final e integral liquidação das Obrigações Garantidas, sendo certo que há caráter não excludente, mas cumulativo entre todas as Garantias e quaisquer outras eventuais garantias oferecidas pela Devedora, pelos Garantidores e/ou por terceiros, podendo a Emissora executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, com vistas a se ressarcir de todas e quaisquer quantias eventualmente devidas pelos Devedores em decorrência de quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

**7.3. Ordem de Execução/Excussão:** Caberá unicamente à Emissora definir a ordem de excussão das Garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Emissora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

## **CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI**

**8.1. Amortização e Liquidação.** Os CRI serão amortizados ou liquidados, exclusivamente de acordo com o disposto na Nota Comercial e no presente Termo.

**8.1.1.** Em qualquer hipótese (i) a amortização extraordinária deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI; e (ii) os recursos oriundos das amortizações programadas ou antecipadas, serão aplicados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

**8.2. Amortização e Liquidação Programadas.** A(s) parcela(s) do Valor do Principal será(ão) devida(s) na(s) respectiva(s) Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos, sendo certo que, uma vez pagos todos os valores devidos, os CRI serão liquidados.

**8.3. Amortização Extraordinária Compulsória.** O saldo devedor dos CRI deverá ser extraordinariamente amortizado ou antecipadamente liquidado, proporcionalmente e conforme o caso, na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamento estipulada(s) no Cronograma de Pagamentos com recursos remanescentes após a Ordem de Prioridade de Pagamentos, conforme o item (xi) da Ordem de Prioridade de Pagamentos.

**8.4. Resgate Antecipado Compulsório.** A Devedora deverá realizar o Resgate Antecipado Compulsório na ocorrência de declaração de vencimento antecipado das obrigações da Nota Comercial, nos termos da Cláusula Oitava da Nota Comercial, observado que, nesta hipótese, o Resgate Antecipado Compulsório será necessariamente integral. O Resgate Antecipado Compulsório dos CRI deverá ser comunicado à B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis à sua realização.

**8.4.1.** Todos os pagamentos relacionados à Nota Comercial com vencimento em data anterior à data do Resgate Antecipado Compulsório serão devidos e deverão ser realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista neste instrumento.

**8.5. Resgate Antecipado Facultativo.** A Devedora poderá realizar o Resgate Antecipado Facultativo, total ou parcial, com recursos próprios a qualquer tempo e deverá observar as regras estipuladas na Nota Comercial para esse fim.

**8.5.1.** A Devedora deve notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, por escrito, com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência da respectiva Data de Pagamento em que pretende realizar o Resgate Antecipado Facultativo. Esta comunicação deve indicar o valor do respectivo pagamento, nos termos da Cláusula 8.5. acima, bem como a Data de Pagamento em que será realizado.

**8.5.2.** Uma vez notificada a intenção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo, a Devedora passa a ser obrigada a realizar o referido pagamento, a menos que a Securitizadora a comunique do contrário, por escrito e antes do disposto na Cláusula 8.5.1 acima.

**8.5.3.** Os recursos do Resgate Antecipado Facultativo, observado o disposto na Cláusula 8.5., devem ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até às 15:00hs do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento.

**8.5.4.** Todos os pagamentos relacionados à Nota Comercial com vencimento em data anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo serão devidos e deverão ser realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista neste instrumento.

**8.6. Valor do Resgate Antecipado.** Em qualquer hipótese de Resgate Antecipado, o valor a ser pago será equivalente ao Saldo Devedor do Valor do Principal a ser pago, acrescido (i) da Remuneração, calculados desde a primeira Data do Pagamento do Preço de Integralização, ou da data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data em que a amortização extraordinária facultativa (ou liquidação antecipada facultativa) será realizada; (ii) dos demais encargos aplicáveis, bem como de qualquer despesa de responsabilidade da Devedora eventualmente não quitada e/ou não reembolsada até a data realização da referida amortização antecipada facultativa; e (iii) do Prêmio, devido exclusivamente na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo.

**8.6.1.** A partir da conclusão do percentual de 90% (noventa por cento) das obras do Empreendimento, a ser apurado conforme Relatório de Medição, o Prêmio não será mais exigível.

## **CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO**

**9.1.** Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

**9.1.1.** O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante da CCI, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

**9.2.** Segregação: Os Créditos Imobiliários e as Garantias, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

**9.3.** Credores da Emissora: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

**9.4.** Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97, em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de setembro de cada ano.

**9.4.1.** O resultado obtido pela eficiência e gestão dos créditos imobiliários adquiridos pela Securitizadora para posterior vinculação ao patrimônio separado, serão atribuídos a Securitizadora.

**9.5.** Responsabilidade: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovado.

## **CLÁUSULA DEZ – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**10.1.** Transferência: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 10.2. abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese em que a Assembleia Geral de Titulares dos CRI venha a deliberar por tal liquidação.

**10.2. Eventos:** A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não, conforme item 10.1. acima:

- a)** pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- b)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado ou contestado através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- c)** decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- d)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; ou
- e)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias corridos, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

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

**10.2.2.** Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata o item 10.2. acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação ou da comunicação expedida aos Titulares dos CRI.

**10.3. Assembleia Relativa ao Patrimônio Separado:** Em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do início da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Sexta abaixo e na Lei nº 9.514/97.

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



**10.4.1.** Na hipótese de a Assembleia Geral de Titulares dos CRI deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre (i) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

## **CLÁUSULA ONZE - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**11.1.** Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

**11.1.1.** A remuneração definida no item 11.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

**11.1.2.** Os valores referidos no item 11.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

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

- a)** as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b)** as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- c)** as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;

- d)** os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias;
- e)** as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; (ii) sejam de responsabilidade da Devedora;
- f)** em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e Contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e Garantias e do Patrimônio Separado; e
- g)** demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

**11.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 11.1. e 11.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

**11.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Observado o disposto nos itens 11.1., 11.2. e 11.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a)** eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 11.1. acima;
- b)** todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- c)** tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

**11.4.2.** Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 11.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

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

**11.5.1** Será devida, pela Devedora, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI, e (ii) R\$ 1.250,00 (mil, duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA/IBGE. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) anuais, sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

## **CLÁUSULA DOZE – RISCOS**

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

DIREITOS DOS CREDORES DA EMISSORA: A Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 9.514/1997 e 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários venham a ser insuficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores;

PAGAMENTO CONDICIONADO E DESCONTINUIDADE: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores já que com a constituição do Patrimônio Separado somente os Créditos Imobiliários e as Garantias respondem pelos pagamentos dos CRI;

RISCOS FINANCEIROS: Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez, sendo que a ocorrência de qualquer um destes eventos poderá implicar em eventuais prejuízos para os Titulares de CRI;

RISCO DA DETERIORAÇÃO DA QUALIDADE DE CRÉDITO DO PATRIMÔNIO SEPARADO PODERÁ AFETAR A CAPACIDADE DA EMISSORA DE HONRAR SUAS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DOS CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pelo Cedente contra a Devedora e cedidos à Emissora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

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

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, as Garantias deverão ser executadas, e não há como assegurar que o valor a ser recebido pelos Investidores será suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

RISCOS DE INADIMPLEMENTO: Os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora. O inadimplemento da Devedora, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro para o pagamento das amortizações dos CRI.

BAIXA LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO: O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

Adicionalmente, os CRI foram emitidos no âmbito da Instrução CVM nº 476/09 e, desta forma, ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de subscrição pelos investidores.

RISCO TRIBUTÁRIO: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, o que inclui, mas não se limita a, a Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF);

RISCO DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

RISCO DE ESTRUTURA: A Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no

mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

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

Ainda, a honra do Aval pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias outorgadas em favor de terceiros. A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Avalistas em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval prestado nos termos da Nota Comercial pode afetar a capacidade dos Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito da Nota Comercial.

RISCO DE NÃO FORMALIZAÇÃO DAS GARANTIAS: Nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deverá ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, assim como o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser registrado nos Cartórios de Registro de Imóveis competente para a prova das obrigações deles decorrentes e/ou para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros e arquivamentos, os Titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e das demais obrigações decorrentes do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios poderá ser prejudicada por eventual falta de registro. Além disso, os Termos de Cessão Fiduciária, que, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, tratarão da inclusão de novos e/ou da modificação das características dos Direitos Creditórios outorgados em Cessão Fiduciária, serão periodicamente celebrados de tal forma que no interim entre a celebração de cada Termo de Cessão Fiduciária, a Cessão Fiduciária não terá, nos instrumentos que a formalizam, a descrição precisa de seu objeto, o que poderá dificultar sua excussão.

RISCO EM FUNÇÃO DA DISPENSA DE REGISTRO: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM e pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pela Instituição Intermediária não foram objeto de análise pelas referidas instituições.

RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DOS INVESTIMENTOS FEITOS PELA SECURITIZADORA: Os recursos a serem integralizados pelos investidores ficarão aplicados nos ativos descritos na Cláusula 2.5.1. deste Termo, e em caso de virem a ser devolvidos, a Securitizadora não será responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou prejuízos eventualmente causados aos investidores por conta de tais investimentos.

RISCOS RELATIVOS À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO: Poderá ocorrer situação em que um único investidor venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade dos CRI, passando tal investidor a deter

uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais investidores minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo investidor majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento dos investidores minoritários.

RISCO DA NÃO REALIZAÇÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, os titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os titulares dos CRI.

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

ORIGINAÇÃO DE NOVOS NEGÓCIOS OU REDUÇÃO DA DEMANDA POR CRI: A Emissora depende de origemação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à origemação, à Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

MANUTENÇÃO DO REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA: A Emissora possui registro de companhia aberta junto à CVM desde 02/07/2007, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de CRI em 02/01/2013. A sua atuação como Securitizadora de emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

CRESCIMENTO DA EMISSORA E DE SEU CAPITAL: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital

no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

A IMPORTÂNCIA DE UMA EQUIPE QUALIFICADA: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado;

NÃO EXISTE JURISPRUDÊNCIA FIRMADA ACERCA DA SECURITIZAÇÃO: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

RISCO DE AUSÊNCIA DE QUÓRUM PARA DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral de Titulares dos CRI necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

RISCO PELA INEXISTÊNCIA DE RATING: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros.

RISCOS DE AUDITORIA JURÍDICA: Foi realizada auditoria jurídica em relação a Devedora, aos Garantidores e ao Imóvel, com escopo limitado, sendo que, para fins da presente Emissão, a Emissora analisou o conteúdo do relatório produzido. Ainda assim, eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza, não mapeados no referido relatório em decorrência de referida auditoria realizada, poderão: (i) restringir ou impossibilitar a excussão de Garantias; (ii) comprometer a validade e a segurança da titularidade e da cessão dos Créditos Imobiliários e (iii) poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pela Emissora, da constituição e do direito de propriedade sobre o referido Crédito Imobiliário e gerar contingências de natureza pecuniária para o Patrimônio Separado.

RISCOS DOS PROPRIETÁRIOS ANTECESSORES DO IMÓVEL: Foi realizada auditoria jurídica em relação aos proprietários antecessores do Imóvel, com escopo limitado, sendo que a Emissora analisou apenas a documentação descrita no relatório de auditoria, portanto, não foi possível aferir eventuais impactos que ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza em relação a tais proprietários decorrentes de documentações não mapeadas no referido relatório poderão gerar.



RISCO DA DEVEDORA: A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo. Ainda, a Devedora é ré em processos judiciais e administrativos nas esferas cível, tributária, ambiental e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados. Decisões contrárias que eventualmente alcancem valores substanciais podem ocasionar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora e afetar adversamente suas atividades, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, impactar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes da Nota Comercial.

RISCO DA ADMINISTRAÇÃO DOS RECEBÍVEIS PELA DEVEDORA: Tendo em vista que a administração ordinária dos Recebíveis serão realizadas pela Devedora, nos termos da Nota Comercial, eventuais ações ou omissões da Devedora poderão diminuir ou dificultar a excussão da garantia da Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

DEMAIS RISCOS: Os CRI estão sujeitos às variações de condições dos mercados de atuação da Devedora, que é afetada principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

## **CLÁUSULA TREZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

**13.1.** Classificação de Risco: Os CRI objeto desta Emissão não foram objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

**13.2.** Atualização: Não haverá emissão ou atualização do relatório de classificação de risco.

## **CLÁUSULA QUATORZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**14.1.** Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (a)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c)** os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

- (e) conforme declarado na Nota Comercial, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Devedora, contra o Cedente ou contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (g) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis;
- (h) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (i) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

**14.1.1.** A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

**14.2.** Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, nos termos da sua Política de Ato e Fato Relevante.

**14.3.** Obrigações Adicionais da Emissora:

**14.3.1.** A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

**14.3.2** A Emissora obriga-se dentro do prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos da data de encerramento de cada exercício social: (i) cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, conforme aplicável, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria dos auditores independentes; (ii) relatório específico de apuração do Índice Financeiro, elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento do Índice Financeiro, a ser acompanhado pelo Agente Fiduciário, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora e/ou aos seus auditores independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e (iii) declaração assinada por representantes legais da Emissora atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (2) não ocorreu ou

está ocorrendo qualquer Evento de Inadimplemento ou descumprimento de obrigações da Emissora perante os Investidores ou o Agente Fiduciário; e (3) não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora.

**14.4. Informações:** A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

**14.5. Contratação de Escriturador:** A Emissora obriga-se a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de escriturador e agente liquidante, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

**14.6. Declarações Regulamentares:** As declarações exigidas da Emissora e do Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

**14.6.1.** A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

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

## **CLÁUSULA QUINZE - AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

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

- a)** aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- b)** aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- c)** está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas,

tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- d)** a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- e)** verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no presente Termo;
- f)** os Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado estão vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- g)** não se encontram em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM nº 17, conforme disposto na declaração descrita no **Anexo IX** deste Termo de Securitização;
- h)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- i)** não possui qualquer relação com a Emissora, com o Cedente ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- j)** que assegurará, nos termos da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- k)** que conduz seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção, às quais esteja sujeito, bem como se obriga a continuar a observar as Leis Anticorrupção. O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente, por escrito, a Emissora detalhes de qualquer violação relativa às Leis Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer pelo Agente Fiduciário e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou pelos seus respectivos representantes; e
- l)** que verificou a regularidade da constituição das Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartório de Registro de Títulos e Documentos e de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas no termo de securitização; e
- m)** que, na presente data, atua como agente fiduciário nas emissões da Emissora listadas no Anexo VI.

**15.3. Atribuições do Agente Fiduciário:** Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- a)** proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;

- b)** zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;
- c)** exercer, nas hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado;
- d)** promover a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral de Titulares dos CRI;
- e)** renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento;
- f)** conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- g)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu nenhum procedimento de verificação ou auditoria independente quanto a veracidade das informações ora apresentadas, excetuando quanto a diligência nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- h)** manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora;
- i)** manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um evento de liquidação do Patrimônio Separado;
- j)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- k)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- l)** 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 a sede do estabelecimento principal da Emissora, do Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso;
- m)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;

- n)** emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- o)** calcular, em conjunto com a Emissora, o valor unitário de cada CRI, disponibilizando-o aos Titulares de CRI e aos demais participantes do mercado, por meio eletrônico, tanto através de comunicação direta de sua central de atendimento, quanto do seu website <http://www.oliveiratrust.com.br>;
- p)** fornecer, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis;
- q)** elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações e da Resolução CVM nº 17, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações referentes à Emissora e/ou à Devedora, conforme o caso:
- r)** eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações;
- s)** alterações estatutárias ocorridas no período;
- t)** comentários sobre as demonstrações financeiras, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital;
- u)** posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado;
- v)** resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de remuneração dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Emissora;
- w)** constituição e aplicações de fundos para amortização dos CRI, quando for o caso;
- x)** acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão de CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
- y)** relação dos bens e valores entregues à sua administração;
- z)** cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo;
- aa)** declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;
- bb)** notificar os Titulares de CRI, por meio de aviso a ser publicado no prazo máximo de 90 (noventa) dias contado a partir da ciência da ocorrência, de eventual inadimplemento, pela Emissora de quaisquer obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando o local em que

fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos.

- cc)** comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas na Escritura de Emissão de CCI, neste Termo ou em instrumento equivalente, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Devedora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto na Resolução CVM nº 17.
- dd)** acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias por parte da Securitizadora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- ee)** comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e
- ff)** convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI, 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.

**15.4. Remuneração do Agente Fiduciário:** Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, as despesas do Patrimônio Separado, observada a Cláusula 15.4.1, abaixo, como remuneração parcelas mensais no valor de R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) sendo a primeira parcela devida até 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI pelos Investidores, ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais, no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”.

**15.4.1.** Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

**15.4.2.** A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, autenticações de documentos, reconhecimento de firmas,

despachantes para obtenção de certidões, registros, correios, cópias xerográficas, ligações interurbanas, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas previamente, por escrito.

**15.4.3.** Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 15.4., acima, estará sujeita a multa moratória não compensatória 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 ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

**15.4.4.** As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA/IBGE dos últimos 12 meses contados a partir desta Emissão.

**15.4.5.** A remuneração definida no item 15.4. acima será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de cumprimentos de obrigações da Emissora (o que não inclui o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, entre outros), e desde que o Patrimônio Separado disponha de recursos suficientes para efetuar o referido pagamento.

**15.4.6.** Os valores serão acrescidos das alíquotas dos tributos incidentes sobre a remuneração (ISS, PIS, COFINS, IR (1,5%), CSLL (1,0%) e outros que porventura venham a incidir, nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

**15.4.7.** As remunerações também não incluem a remuneração e as eventuais despesas incorridas pelo Agente Fiduciário com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do patrimônio separado constitutivo do lastro da emissão dos CRI, inclusive as despesas referentes a sua transferência para outra entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, caso o Agente Fiduciário venha a assumir a gestão do Patrimônio Separado.

**15.4.8.** No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas com 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 e adiantadas pelos Titulares dos CRI, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora, desde que devidamente comprovadas. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos interesses dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência



em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência;

**15.4.9.** No caso de inadimplemento ou de reestruturação das condições da Operação após a emissão, serão devidas, adicionalmente, o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (i) execução da Operação, (ii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas; (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas, mensalmente, 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório mensal de horas”. Entende-se por reestruturação das condições da Operação os eventos relacionados a (A) alteração (i) dos prazos de pagamento e remuneração, (ii) das condições relacionadas ao vencimento antecipado, e (iii) outras condições previstas nos documentos da Operação, bem como validação; e (B) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados a amortização não são considerados reestruturação.

**15.5.** 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 ausência ou 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 de Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

**15.6.** Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI a que se refere o item anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 8 (oito) dias antes do termo final do prazo referido no item acima, caberá à Emissora efetuar-la.

**15.7.** Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 15.6. acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

**15.8.** Aditamento ao Termo: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo.

**15.9.** Obrigações: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares de CRI ou à Emissora.

A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução nº 28 da CVM, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

**15.10. Fraude ou Adulteração:** 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.

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

## **CLÁUSULA DEZESSEIS - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI**

**16.1. Assembleia Geral de Titulares dos CRI:** As Assembleias Gerais de Titulares dos CRI que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI, serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula Dezesseis.

**16.1.1.** São exemplos de matérias de interesse comum dos titulares dos CRI: (i) remuneração e amortização dos CRI; (ii) despesas da Emissora, não previstas neste Termo; (iii) direito de voto dos titulares dos CRI e alterações de quóruns da Assembleia Geral de Titulares dos CRI; (iv) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (v) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vi) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vii) demais obrigações e deveres dos Titulares dos CRI, entre outros.

**16.2. Realização das Assembleias:** Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à assembleia geral de titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas e na Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020.

**16.3. Convocação:** A convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado conforme política de divulgação da Emissora com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos para a primeira convocação, ou de 8 (oito) dias para a segunda convocação, se aplicável, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos CRI em circulação,

excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuírem o direito de voto.

**16.4. Presidência:** A presidência da Assembleia Geral caberá à pessoa eleita pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas, ou ainda a pessoa indicada pela CVM, sendo certo que sob nenhuma hipótese a Emissora, ou qualquer representante da Emissora, a qualquer título que seja, assumirá a presidência da assembleia.

**16.5. Outros Representantes:** A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão, conforme o caso, convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

**16.6. Representantes do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

**16.7. Representantes da Devedora:** A Devedora, a seu exclusivo critério, poderá comparecer a todas as Assembleias Gerais de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, desde que os assuntos a serem tratados não sejam estratégicos e que envolvam tão somente interesses dos Titulares dos CRI.

**16.8. Deliberações:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, com quórum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

**16.8.1.** As propostas de alterações e de renúncias relativas (i) à Amortização de Principal dos CRI; (ii) à forma de cálculo do saldo devedor atualizado dos CRI, da Atualização Monetária dos CRI e dos Juros Remuneratórios dos CRI; (iii) às Garantias; (iv) declaração do vencimento antecipado dos CRI em virtude da ocorrência de Eventos de Recompra Compulsória; e/ou (v) aos quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares dos CRI; deverão ser aprovadas seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente; por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

**16.8.2.** Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

**16.8.3.** Observado o quórum descrito na cláusula 16.8 e seguintes acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos certificados de recebíveis imobiliários dos investidores dissidentes.

**16.9. Apuração:** Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora ou a Devedora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora ou a Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora ou a Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle

comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

**16.10. Validade:** As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.

**16.11. Dispensa de Convocação:** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI que tenham direito de voto, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

**16.12. Dispensa de Assembleia para Alteração do Termo:** Este Termo e os demais Documentos da Operação poderão ser adotados sem necessidade de deliberação pela assembleia geral (i) para fins de cumprimento de exigências formuladas por órgãos reguladores ou autorreguladores; e/ou (ii) caso a Devedora opte por realizar alguma alteração que não afete a estrutura dos Créditos Imobiliários e das garantias, sendo que os respectivos aditamentos serão realizados para contemplar as novas condições.

**16.12.1.** Fica a Emissora obrigada a informar os investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração do Termo, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

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

**17.1. Tributação:** Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares de CRI:

### **(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF**

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de

seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou Investidor estrangeiro.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

Nos casos de CRI emitidos observando o disposto no artigo 1º, parágrafo 1º-A, inciso III, da Lei nº 12.431/11,

fica reduzida a zero a alíquota do IRF sobre os rendimentos auferidos por investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em tais CRI de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, exceto em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

## **(ii) IOF**

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

## **(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS**

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

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

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de aferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

## **CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE**

**18.1. Publicidade:** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as Assembleias Gerais de Titulares de CRI, deverão ser veiculados conforme política de divulgação da Emissora, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo que todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

**18.1.1.** A publicação mencionada no item 18.1. acima estará dispensada quando for feita divulgação em pelo menos 1 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade.

## **CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DO TERMO**

**19.1. Registro:** Este Termo será entregue para Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja registrado pela Instituição Custodiante o Regime Fiduciário instituído pelo presente Termo, mencionando o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados.

## **CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES**

**20.1. Comunicações:** Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos na forma deste Termo deverão ser feitos por escrito (por mensagem eletrônica - e-mail) e serão considerados válidos (a) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de entrega de correspondência, através do comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail. Deverão ser endereçados da seguinte forma:

*Para a Emissora:*

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

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

São Paulo - SP

At.: Dep. Gestão / Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

Correio eletrônico: [gestao@virgo.inc](mailto:gestao@virgo.inc) / [juridico@virgo.inc](mailto:juridico@virgo.inc)

*Para o Agente Fiduciário:*

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

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

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

CEP 04534-004 – Cidade de São Paulo – SP

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: [ger1.agente@oliveiratrust.com.br](mailto:ger1.agente@oliveiratrust.com.br)

**20.2. Aviso de Recebimento:** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo, ou por comprovante digital, no caso de comunicação via e-mail.

## **CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS**

**21.1. Informações:** Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados por meio deste Termo.

**21.2. Divisibilidade:** Na hipótese de qualquer disposição deste Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

**21.3. Ausência de Vícios:** A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.



## **CLÁUSULA VINTE E DOIS – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

**22.1.** Legislação Aplicável: Este Termo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

**22.2.** Eleição de Foro: Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas neste Termo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo/SP, 18 de fevereiro de 2022.

*[ASSINATURAS NA PRÓXIMA PÁGINA - O RESTANTE DESTA PÁGINA FOI DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO]*

---

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Emissora*

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

Nome: Luisa Herkenhoff Mis  
Cargo: Procuradora  
CPF: 122.277.507-74

---

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

*Agente Fiduciário*

Nome: Nathalia Guedes Esteves  
Cargo: Procuradora  
CPF: 107.606.197-43

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

**TESTEMUNHAS:**

Nome: Vitor Bonk Mesquita  
CPF: 407.686.168-08

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

**ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI**

<b>N</b>	<b>Data de Pagamento</b>	<b>Tai</b>	<b>Incorpora Juros?</b>
1	21/03/2022	0,0000%	NÃO
2	20/04/2022	0,0000%	NÃO
3	20/05/2022	0,0000%	NÃO
4	20/06/2022	0,0000%	NÃO
5	20/07/2022	0,0000%	NÃO
6	22/08/2022	0,0000%	NÃO
7	20/09/2022	0,0000%	NÃO
8	20/10/2022	0,0000%	NÃO
9	21/11/2022	0,0000%	NÃO
10	20/12/2022	0,0000%	NÃO
11	20/01/2023	0,0000%	NÃO
12	22/02/2023	0,0000%	NÃO
13	20/03/2023	0,0000%	NÃO
14	20/04/2023	0,0000%	NÃO
15	22/05/2023	0,0000%	NÃO
16	20/06/2023	0,0000%	NÃO
17	20/07/2023	0,0000%	NÃO
18	21/08/2023	0,0000%	NÃO
19	20/09/2023	0,0000%	NÃO
20	20/10/2023	0,0000%	NÃO
21	20/11/2023	0,0000%	NÃO
22	20/12/2023	0,0000%	NÃO
23	22/01/2024	0,0000%	NÃO
24	20/02/2024	0,0000%	NÃO
25	20/03/2024	0,0000%	NÃO
26	22/04/2024	0,0000%	NÃO
27	20/05/2024	0,0000%	NÃO
28	20/06/2024	0,0000%	NÃO
29	22/07/2024	0,0000%	NÃO
30	20/08/2024	0,0000%	NÃO
31	20/09/2024	0,0000%	NÃO
32	21/10/2024	0,0000%	NÃO
33	20/11/2024	0,0000%	NÃO
34	20/12/2024	0,0000%	NÃO
35	20/01/2025	0,0000%	NÃO
36	20/02/2025	0,0000%	NÃO
37	20/03/2025	0,0000%	NÃO
38	22/04/2025	0,0000%	NÃO
39	20/05/2025	0,0000%	NÃO
40	20/06/2025	0,0000%	NÃO

41	21/07/2025	0,0000%	NÃO
42	20/08/2025	0,0000%	NÃO
43	22/09/2025	0,0000%	NÃO
44	20/10/2025	0,0000%	NÃO
45	20/11/2025	0,0000%	NÃO
46	22/12/2025	0,0000%	NÃO
47	20/01/2026	0,0000%	NÃO
48	20/02/2026	0,0000%	NÃO
49	20/03/2026	0,0000%	NÃO
50	20/04/2026	100,0000%	NÃO

## ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 18 DE FEVEREIRO DE 2022</b>			
SÉRIE	Única	NÚMERO	CRI4VGGAR1	TIPO DE CCI			<b>INTEGRAL</b>
<b>1. EMISSOR</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	Cj. 215	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04533-004
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	13º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>SUPREME GARDEN EMPREENDIMENTOS LTDA.</b>							
CNPJ/ME: 40.001.800/0001-41							
ENDEREÇO: Rua José Gall, nº 1.031, Bairro Dom Bosco							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Itajaí	UF	SC	CEP	88307-101
<b>4. GARANTIAS</b> - Não há							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$ 30.600.000,00 (trinta milhões e seiscentos mil reais), conforme Nota Comercial.							
TÍTULO: Nota Comercial nº 01							
DESCRIÇÃO: Emitida em 18 de fevereiro de 2022 ("Data da Constituição do Crédito"), por meio da qual foi concedido financiamento imobiliário à emissora da Nota Comercial no valor total de R\$ 30.600.000,00 (trinta milhões e seiscentos mil reais), para o custeio de despesas futuras e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento, construção, reforma e/ou manutenção do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no imóvel objeto da matrícula descrita abaixo ("Empreendimento"), conforme previsto na Nota Comercial.							
IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:							
Empreendimento	Cartório	Matrícula	Endereço				
<b>GPC Supreme Garden</b>	1º Cartório de Registro de Imóveis de Itajaí/SC	nº 64.801	Rua José Gall, nº 1.031, CEP: 88.307-101, esquina com a Rua Reinaldo P. da Silva e Rua Carlos Serafim Zaguini, bairro Dom Bosco, no Município de Itajaí, Estado de Santa Catarina				
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>							

6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	21 de março de 2022
6.2 PRAZO E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.515 (um mil quinhentos e quinze) dias corridos, vencendo-se, portanto, em 20 de abril de 2026
6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$ 30.600.000,00 (trinta milhões e seiscentos mil reais), conforme Nota Comercial
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Variação positiva do IPCA/IBGE
6.5 JUROS	<b>10,5% a.a.</b> (dez inteiros e meio por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Pagamento mensal de Juros Remuneratórios e amortização do principal, conforme tabela no <b>Anexo I</b> da Nota Comercial.
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8 ENCARGOS	(i) juros remuneratórios pactuados na Nota Comercial, incidentes sobre o valor principal do saldo devedor apurado na Data de Pagamento; (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida; e (iii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.

\* \* \* \* \*

### ANEXO III – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto nº 215, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 443ª Série da sua 4ª Emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

São Paulo, SP, 18 de fevereiro de 2022.

---

#### **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

##### *Emissora*

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

Nome: Luisa Herkenhoff Mis  
Cargo: Procuradora  
CPF: 122.277.507-74

## ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira atuando por sua 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/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 443ª Série da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto nº 215, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

São Paulo, SP, 18 de fevereiro de 2022.

---

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

*Agente Fiduciário*

Nome: Nathalia Guedes Esteves

CPF/ME: 107.606.197-43

RG: 20.956.806-2 OAB/RJ

Nome: Bianca Galdino Batistela

CPF/ME: 090.766.477-63

RG: 234.267 OAB/RJ



## ANEXO V – DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira atuando por sua 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/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Custodiante"), por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de custodiante, do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", formalizado em 18 de fevereiro de 2022, entre a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto nº 215, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora") e a Custodiante, por meio da qual a CCI foi emitida pela Emissora para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("Escritura de Emissão"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 443ª Série da 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 443ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*", firmado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei 9.514/97. Regime fiduciário este ora registrado nesta Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontra-se custodiada nesta Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei 10.931/04, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

São Paulo, SP, 18 de fevereiro de 2022.

---

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

Nome: Nathalia Guedes Esteves  
CPF/ME: 107.606.197-43  
RG: 20.956.806-2 OAB/RJ

Nome: Bianca Galdino Batistela  
CPF/ME: 090.766.477-63  
RG: 234.267 OAB/RJ

## ANEXO VI – OPERAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

<b>Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<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.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<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: ISEC SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<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> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Com exceção do Regime Fiduciário e do Fundo de Despesas, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 15.336.435,54	<b>Quantidade de ativos:</b> 51
<b>Data de Vencimento:</b> 05/08/2024	
<b>Taxa de Juros:</b> 9% 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 direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários CHB; (iii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 48.701.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 48701
<b>Data de Vencimento:</b> 22/09/2036	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,25% 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 Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel Rural.	

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

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

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 114	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 195.000.000,00	Quantidade de ativos: 975
Data de Vencimento: 25/08/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 5,75% a.a. na base 252.	

<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia dos extratos comprovando a recomposição do Fundo de Reserva de set e nov de 2020;
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança

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

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

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

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

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

<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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos 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 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>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos 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 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>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<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> 63
<b>Data de Vencimento:</b> 15/06/2035	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> Aval, Alienação Fiduciária de imóvel, Cessão Fiduciária, fundo de reserva, fundo de despesa.	

<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:</b> IPCA + 12% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<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: 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:</b> IPCA + 7% 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 Imóvel Fleury; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis HSI; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis Tenda; (v) Aval; (vi) Fiança; e (vii) Fundo de Reserva.	

<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> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> 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\$ 133.221.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 133221
<b>Data de Vencimento:</b> 22/09/2031	
<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) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.	

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

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</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> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<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> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<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> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<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> 37200
<b>Data de Vencimento:</b> 20/10/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9% 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 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> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<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> 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> 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> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 402	<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> 22/12/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Despesas e (iv) Fundo de Juros.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</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> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: O Aval e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, quando referidos em conjunto.</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> NAO COLOCADA	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> São garantias da Emissão: (1) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<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 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 CCIs; (ii) Alienação Fiduciária dos 37 imóveis objeto dos referidos contratos de compra e venda; (iii) Cessão Fiduciária de 15% do valor decorrente das prestações mensais dos contratos de compra e venda; e (iv) Fiança prestada pela Construtora Aterpa M. Martins S.A. e pela Direcional Engenharia S.A.	

<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.	
<b>Garantias:</b> (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	
<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	

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

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

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

<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> INADIMPLENTE	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.</p>	
<p><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.</p>	

<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> - Verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de Setembro de 2020 a Fevereiro de 2021; e Destinação de Recursos: - Período 21.05.2019 a 31.12.2019/Empreendimentos Campinas - Pq. Prado e Mogi Mirim - Centro: Fomos informados pela São Carlos, que as obras foram concluídas nos empreendimentos em referência, por isso não foi possível o envio do Relatório de Medição de Obras. Portanto, solicitamos o envio de cópia dos relatório de medição de obras desde a data de emissão até a sua conclusão para que possamos verificar o avanço e a conclusão da obra durante o período acima; - Período 01.01.2020 a 30.06.2020/Empreendimento São José do Rio Preto - José Munia: Conforme informado na Declaração o valor destinado para o empreendimento foi para construção. Portanto, solicitamos o envio de cópia dos Relatórios de Medição de Obras emitidos nos períodos acima, devidamente assinados pelo responsável técnico, conclusão para que possamos verificar o avanço da obra; - Período 01.07.2020 a 31.12.2020: Solicitamos o envio da Declaração Semestral da destinação dos recursos, emitida pela Devedora, devidamente assinada pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além dos Relatórios de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao semestre acima, bem como cópia das notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 01/2020.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis</b>	

<b>Emissora:</b> ISEC SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 47
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 32.590.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 32590
<b>Data de Vencimento:</b> 19/08/2025	
<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>Emissora:</b> ISEC SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 43
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 800.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 800000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/09/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5,3995% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> ISEC SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 47
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 5.752.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 5752
<b>Data de Vencimento:</b> 19/08/2025	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<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> 1	<b>Emissão:</b> 3
<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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos 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> 1	<b>Emissão:</b> 14
<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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos 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> 15
<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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos 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\$ 1.600.000.000,00	<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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	

<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> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Aval.	

<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 + 2,2% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Aval.

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.200.000,00	Quantidade de ativos: 30200
Data de Vencimento: 10/10/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	



<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Penhor agrícola; (iv) Seguro.

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 48
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 315.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 315000
<b>Data de Vencimento:</b> 03/12/2025	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<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) Fiança.	

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

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 54
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 120.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 120000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/10/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,9589% 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.	

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

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<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> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<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>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:</b> 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Alienação Fiduciária de Imóvel; Aval;	

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

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<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> 06/11/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Alienação Fiduciária de Imóvel; Aval;	

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

<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>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b>	
<b>Garantias: São garantias do lastro da Emissão: 1. Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes (CPF 997.869.745-49); e (ii) Marcelo Brito de Oliveira (CPF 027.522.358-09); 2. Alienação Fiduciária, a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária</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: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b>	
<b>Garantias: São garantias da Emissão: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas</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: R\$ 15.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 15000</b>
<b>Data de Vencimento: 21/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b>	
<b>Garantias: São garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário; (iv) Fundo de Despesas</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 76</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 46.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 46500</b>
<b>Data de Vencimento: 15/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,0834% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b>	
<b>Garantias: São garantias da Emissão: (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: 1</b>	<b>Emissão: 87</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 120000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/01/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,6687% a.a. na base 252.</b>	

<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> 92
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 7.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 7500
<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> 93
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 7.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 7500
<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 Securitização
---

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

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

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 39</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 1.600.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 400000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/04/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,578% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b>	

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 51</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 105000</b>
<b>Data de Vencimento: 21/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,0124% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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: 51</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 210.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 210000</b>
<b>Data de Vencimento: 21/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,0124% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> Foi constituída como garantia dos Direitos Creditórios o penhor referente a totalidade dos Direitos Creditórios que compõem o lastro do CDCA I e do CDCA II	

<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: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> Alienação Fiduciária de Imóvel; Aval;	

<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: 06/11/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> São garantias do lastro dos CRA: 1. Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes (CPF 997.869.745-49); e (ii) Marcelo Brito de Oliveira (CPF 027.522.358-09); 2. Alienação Fiduciária, a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária.	

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 66</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 27000</b>
<b>Data de Vencimento: 06/11/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	

<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> São garantias do lastro da Emissão: 1. Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes (CPF 997.869.745-49); e (ii) Marcelo Brito de Oliveira (CPF 027.522.358-09); 2. Alienação Fiduciária, a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<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> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> São garantias da Emissão: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 76
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 3.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 3500
<b>Data de Vencimento:</b> 15/12/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 10,9222% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> São garantias da Emissão: (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> 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> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> Alienação Fiduciária de Imóvel; Aval;	

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

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

<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 67</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 16000</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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; 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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> São garantias do lastro da Emissão: 1. Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes (CPF 997.869.745-49); e (ii) Marcelo Brito de Oliveira (CPF 027.522.358-09); 2. Alienação Fiduciária, a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária	

<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: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> São garantias da Emissão: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

<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: 06/11/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; Aval;</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 65</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: CDI + 100% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	



<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> São garantias do lastro dos CRA: 1. Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes (CPF 997.869.745-49); e (ii) Marcelo Brito de Oliveira (CPF 027.522.358-09); 2. Alienação Fiduciária, a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária.	

<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> 06/11/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> Alienação Fiduciária de Imóvel; Aval;	

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

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

**ANEXO VII**  
**CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS**

CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS						
Período da utilização dos recursos	Dados dos Empreendimentos				Valor Total à ser Utilizado por Período	Percentual à ser utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado da série
	Proprietário	Empreendimento	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis		
	<i>Supreme Garden Empreendimentos Ltda.</i>	<i>GPC Supreme Garden</i>	<i>Matrícula nº 64.801</i>	<i>1º Oficial de Registro de Imóveis de Itajaí/SC</i>		
1º Semestre					R\$ 4.480.000,00	16,0%
2º Semestre					R\$ 3.640.000,00	13,0%
3º Semestre					R\$ 6.300.000,00	22,5%
4º Semestre					R\$ 6.720.000,00	24,0%
5º Semestre					R\$ 5.460.000,00	19,5%
6º Semestre					R\$ 1.400.000,00	5,0%

**ANEXO VIII**  
**MODELO DE DECLARAÇÃO DA DEVEDORA RELATIVA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

**Destinação de Recursos – Modelo de Relatório Semestral**

Período: [=]/[=]/[=] até [=]/[=]/[=]

**SUPREME GARDEN EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresaria limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.001.800/0001-41, com sede na Rua José Gall, nº 1.031, Bairro Dom Bosco, na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, CEP: 88.307-101, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Devedora**"), neste ato representada na forma do seu contrato social, em cumprimento ao disposto na Nota Comercial, emitida pela Devedora em favor da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP: 04533-004, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, DECLARA em cumprimento ao disposto nas Cláusula 2.5.4 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 443ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO ("**Termo de Securitização**"), que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da Nota Comercial foram utilizados até a presente data para a construção, reforma ou aquisição dos imóveis conforme listados abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto:	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
CONDOMÍNIO "GPC SUPREME GARDEN"	[●]	64.801 do 1º Oficial de Registro de Imóveis	Rua José Gall, nº 1031, Bairro Dom Bosco, Itajaí /SC, CEP: 88.307-101	[●]	[Aquisição/Reforma]	[●]	[●]	[●]	[●]

		de Itajaí/SC							
Total destinado no semestre									R\$ [●]
Valor total desembolsado à Devedora									R\$ [●]
Saldo a destinar									R\$ [●]
Valor Total da Oferta									R\$ [●]

*Acompanham a presente declaração os Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos, nos termos do anexo.*

*A Devedora declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.*

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)  
(assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento)*

## ANEXO IX

### 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

Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo

CNPJ nº: 36.113.876/0004-34

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

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI")

Quantidade de CRI: 30.600 (trinta mil e seiscentos)

Número da Emissão: 4ª (quarta) Emissão

Número da Classe: Única

Emissor: Virgo Companhia de Securitização

Espécie: Quirografia

Forma: Escritural

Declara, nos termos do artigo 5º da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar formal e imediatamente à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTMV ("**B3**"), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2022.

---

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

*Agente Fiduciário*

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Cargo: Diretor Estatutário

CPF: 001.362.577-20