



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DA 481ª (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA PRIMEIRA) SÉRIE
DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DA



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

Datado de 13 de abril de 2022

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); e

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 25, inciso III, da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme alterada ("**MP nº 1.103**") e da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM nº 17**"):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Agente Fiduciário**").

RESOLVEM celebrar este *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 481ª (Quadringentésima Octogésima Primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização* ("**Termo de Securitização**") para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 481ª (quadringentésima octogésima primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão da Securitizadora, de acordo com o artigo 6º da Lei nº 9.514/97, bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

I – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

1.1.1. Além disso, (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto nos Documentos da Operação (conforme definido abaixo); (ii) os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (iii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iv) 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; (v) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (vi) referências a disposições

legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; e (viii) todas as referências à Emissora e ao Agente Fiduciário incluem seus sucessores, representantes ecessionários devidamente autorizados.

"Agente Fiduciário":	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , já acima qualificada, ou quem vier a sucedê-la;
"Alienação Fiduciária de Imóveis":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.1 abaixo;
"Amortização Extraordinária":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.2 abaixo;
"ANBIMA":	A ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação civil sem fins lucrativos com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia Botafogo, 501, Bloco II, Conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ/ME sob nº 34.271.171/0001-77;
"Assembleia Geral de Titulares dos CRI":	A assembleia geral de Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula Dezesesseis deste Termo de Securitização;
"Auditor Independente":	a BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES , 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/ME nº 54.276.936/0001-79, ou quem vier a sucedê-la;
"Aval":	A garantia fidejussória, prestada sob a forma de aval pelos Avalistas, em garantia do cumprimento integral das Obrigações Garantidas, nos termos do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais;
"Avalistas":	Significa, em conjunto, (i) LUIZ FELIPE DA FONTE PARANHOS FERREIRA , brasileiro, empresário, casado sob o regime da separação total de bens, inscrito CPF/ME sob o nº 779.815.884-72, portador da cédula de identidade RG nº 3.890.078 SSP/PE, residente e domiciliado na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Conselheiro Aguiar, 1.748, sala 501, Boa Viagem, CEP 51.111-011; (ii) LUIZ SERGIO PARANHOS FERREIRA , brasileiro, empresário, casado sob o regime da comunhão universal de bens, inscrito no CPF/ME sob o 003.066.224-91, portador da cédula de identidade RG nº 606.216 SSP/PE, residente e domiciliado na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na

	<p>Avenida Conselheiro Aguiar, 1.748, Sala 501, Boa Viagem, CEP 51.111-01; (iii) LUIZ SERGIO PARANHOS FERREIRA FILHO, brasileiro, empresário, casado sob o regime da separação total de bens, inscrito no CPF/ME sob o nº 779.816.184-87, portador da cédula de identidade RG nº 3.890.077 SSP/PE, residente e domiciliado na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem, 5.354, apartamento 301, Boa Viagem, CEP 51.030-000; (iv) MARIA CECÍLIA PARANHOS FERREIRA DA COSTA, brasileira, empresária, casada sob o regime da separação total de bens, inscrita no CPF/ME sob o nº 932.432.514-00, portadora da cédula de identidade RG nº 3.890.079 SSP/PE, residente e domiciliada na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem, 3.804, apartamento 3.301, Boa Viagem, CEP 51.021-000; (v) LUIZ EDUARDO DA FONTE PARANHOS FERREIRA, brasileiro, empresário, casado sob o regime da separação total de bens, inscrito no CPF/ME sob o nº 899.464.054-15, portador da cédula de identidade RG nº 3.890.076 SSP/PE, residente e domiciliado na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem, 5.354, apartamento 1.901, Boa Viagem, CEP 51.030-000; e (vi) REJANE MARIA DA FONTE PARANHOS FERREIRA, brasileira, empresária, casada sob o regime da comunhão universal de bens, inscrita no CPF/ME sob o nº 932.432.514-00, portadora da cédula de identidade RG nº 3.890.079 SSP/PE, residente e domiciliada na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Conselheiro Aguiar, 1.748, Sala 501, Boa Viagem, CEP 51.111-010, na condição de avalistas das Notas Comerciais emitidas pela Devedora no âmbito da presente Emissão;</p>
"B3":	<p>A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3, instituição financeira devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, ou quem vier a sucedê-la;</p>
"Banco Liquidante":	<p>A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., já acima qualificada;</p>
"Boletins de Subscrição":	<p>Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta Restrita;</p>
"CCI":	<p>A cédula de crédito imobiliário integral emitida em 13 de abril de 2022 pela Securitizadora, sob a forma escritural, sem garantia real, nos termos da Escritura de Emissão de CCI,</p>

	representativa dos Créditos Imobiliários;
" CETIP21 ":	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 para fins de negociação dos CRI em mercado secundário;
" CMN ":	O Conselho Monetário Nacional.
" CNPJ/ME ":	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
" Código de Processo Civil ":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
" Conta Centralizadora ":	A conta corrente 39883-7, mantida junto à agência nº 3100 do Itaú Unibanco S.A. (Banco 341), de titularidade da Securitizadora;
" Contador do Patrimônio Separado ":	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, ou quem vier a sucedê-la, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404/76;
" Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ":	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças</i> , celebrado em 13 de abril de 2022 entre os Fiduciantes, a Devedora e a Emissora, mediante o qual ocorreu a alienação fiduciária dos Imóveis em favor da Emissora, em garantia do cumprimento da integralidade das Obrigações Garantidas;
" Contrato de Distribuição ":	O <i>Contrato de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, para Distribuição com Esforços Restritos e sob Regime de Melhores Esforços de Colocação da 481ª (quadringentésima octogésima primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização e Outras Avenças</i> , celebrado em 13 de abril de 2022 entre a Emissora, a Devedora e os Avalistas para reger a forma pela qual ocorrerá a distribuição dos CRI junto aos Investidores Profissionais, nos termos da Instrução CVM 476/09;
" Créditos Imobiliários ":	Os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das referidas Notas Comerciais acrescido da respectiva remuneração, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais;

"CRI":	Os certificados de recebíveis imobiliários da 481ª (quadringentésima octogésima primeira) série da 4ª (quarta) emissão da Securitizadora, por ela emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 6º da Lei nº 9.514/97, os quais serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM 476/09;
"CRI em Circulação":	Para fins de constituição de quórum nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, são todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora e/ou os Avalistas possuírem, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, bem como qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses;
"Cronograma Indicativo"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2.3 abaixo;
"CVM":	A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS , entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Economia, criada pela Lei Federal nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 111, Centro, CEP 20.050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.507.878/0001-08;
"Data de Emissão":	11 de abril de 2022;
"Datas de Integralização":	As datas de subscrição e integralização dos CRI que ocorrerão durante todo o Prazo de Colocação, nos termos da Instrução CVM 476, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta Restrita, conforme previstos no Contrato de Distribuição;
"Data de Pagamento":	Cada uma das datas de pagamento da amortização do valor principal e/ou da Remuneração dos CRI, conforme Anexo I deste Termo de Securitização;
"Data de Vencimento":	15 de abril de 2027;
"Despesas":	Todas e quaisquer despesas, encargos, custas e emolumentos decorrentes de, e necessárias para, a estruturação, gestão, viabilização da emissão e distribuição de CRI, tais como: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (ii) manutenção e contratação de prestadores de serviços determinados e não determinados nos documentos referentes à Oferta Restrita, inclusive assessores legais e consultores financeiros, agentes de auditoria, auditoria do patrimônio

	separado, fiscalização e/ou cobrança; (iii) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, <i>conference call</i> ; e (iv) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias gerais de Titulares dos CRI;
"Destinação dos Recursos"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 abaixo;
"Devedora":	A CIA AGROPASTORIL VALE DO PIRAGIBA S.A. , sociedade por ações de capital fechado com sede na Cidade de Recife, Estado do Pernambuco, na Avenida Conselheiro Aguiar, nº 1.748, sala 502, Edifício Empresário Italo Brasil Renda, CEP 51111-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.486.255/0001-22;
"Dia(s) Útil(eis)":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
"Documentos Comprobatórios"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2.6 abaixo;
"Documentos da Operação":	Quando mencionados em conjunto: (i) o Instrumento de Emissão de Notas Comerciais; (ii) a Escritura de Emissão da CCI; (iii) este Termo de Securitização, (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) os Boletins de Subscrição dos CRI; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta Restrita; (viii) outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Oferta Restrita; e (ix) os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (i) a (viii) acima;
"Emissão":	A emissão dos CRI da 481ª (quadringentésima octogésima primeira) série da 4ª (quarta) emissão de CRI da Securitizadora;
"Emissora" ou "Securitizadora"	A VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , já acima qualificada, ou quem vier a sucedê-la;
"Empreendimento Imobiliário"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 abaixo.
"Escritura de Emissão da CCI":	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural</i> , celebrado em 13 de abril de 2022 entre a Emissora e a Instituição Custodiante, mediante o qual a Emissora emitiu a CCI visando à representação dos Créditos Imobiliários;
"Escriturador":	O OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima com filial situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-

	34, ou quem vier a sucedê-la, responsável pela escrituração dos CRI;
"Eventos de Resgate Antecipado Compulsório":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.4 abaixo;
"Eventos de Resgate Antecipado Compulsório Automático":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.4 abaixo;
"Eventos de Resgate Antecipado Compulsório Não Automático":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.3 abaixo;
"Fundo de Despesas":	O fundo de despesas a ser constituído mediante a retenção pela Securitizadora de parte dos recursos decorrentes da integralização dos CRI na Conta Centralizadora, para pagamento de todas as Despesas decorrentes da presente Emissão e manutenção dos CRI, bem como eventuais Despesas extraordinárias que venham a ser futuramente incorridas no âmbito da Oferta Restrita;
"Fundo de Reserva":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.3 abaixo;
"Garantias":	O Aval e a Alienação Fiduciária de Imóveis, quando referidos em conjunto, constituídos em garantia do tempestivo e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas;
"Instituição Custodiante":	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima com filial situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, ou quem vier a sucedê-la;
"Instituição Intermediária":	A própria Emissora;
"Instrução CVM 400/03":	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM 414/04":	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"Instrução CVM 476/09":	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
"Instrução CVM 480/09":	A Instrução da CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada;
"Instrumento de Emissão de Notas Comerciais":	<i>O Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, Destinada para Colocação Privada, da Cia Agropastoril Vale do Piragiba S.A.</i> , celebrado em 13 de abril de 2022 entre a Emissora, a Devedora e os Avalistas;
"Investidores":	Os Investidores Profissionais ou os Investidores Qualificados,

	quando referidos em conjunto e conforme aplicável;
"Investidores Profissionais":	Conforme definido nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30;
"Investidores Qualificados":	Conforme definido nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30;
"Investimentos Permitidos":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.7.1 abaixo;
"IPCA/IBGE":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"JUCESP":	A Junta Comercial do Estado de São Paulo;
"JUCEPE":	A Junta Comercial do Estado de Pernambuco;
"Lei nº 6.385/76":	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei nº 6.404/76":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei nº 9.514/97":	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"Lei nº 10.931/04":	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei nº 11.101/05":	A Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
"Lei nº 12.846/13":	A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;
"Leis Anticorrupção":	Significa as leis ou regulamentos aplicáveis, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional e estrangeira, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846/13, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o <i>FCPA - Foreign Corrupt Practices Act</i> e o <i>UK Bribery Act</i> , a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE);
"Legislação Socioambiental":	Quando referidas em conjunto, (a) a legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; e (b) a legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, sendo certo que não

	incentivam a prostituição, tampouco utilizam, direta ou indiretamente, ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, bem como não adotam práticas discriminatórias relacionados a raça e gênero;
"MDA":	O Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
"Montante Mínimo":	Significa o montante de, no mínimo, R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais);
"MP nº 1.103":	Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme alterada;
"Notas Comerciais":	São as notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória adicionais, emitidas em série única pela Devedora, em 13 de abril de 2022, destinada para colocação privada, conforme estabelecido no Instrumento de Emissão de Notas Comerciais;
"Obrigações Garantidas":	Significa todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, perante a Securitizadora no âmbito dos Documentos da Operação, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento integral das Notas Comerciais, abrangendo seu Valor Nominal Unitário (conforme definido no Instrumento de Emissão de Notas Comerciais), a Remuneração das Notas Comerciais (conforme definido no Instrumento de Emissão de Notas Comerciais), bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios (conforme definido no Instrumento de Emissão de Notas Comerciais), multas, penalidades, honorários arbitrados em juízo e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela Securitizadora e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI oriundos dos Documentos da Operação;
"Oferta Restrita":	Significa a oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Instrução CVM 476/09 e da Instrução CVM 414/04, a qual (i) é destinada aos Investidores Profissionais; e (ii) será

	distribuída pela própria Emissora nos termos do Contrato de Distribuição e deste Termo de Securitização;
"Patrimônio Separado":	O patrimônio constituído em favor dos Titulares de CRI, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, pela Conta Centralizadora e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está vinculada, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e devolução dos recursos pertencentes aos respectivos proprietários;
"Prazo de Colocação":	A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI pelos investidores, ou a exclusivo critério da Emissora, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do início da distribuição dos CRI, prorrogáveis nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM 476, o que ocorrer primeiro;
"Período de Restrição":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.5 abaixo;
"Regime Fiduciário":	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre as Notas Comerciais e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 24 e seguintes da MP nº 1.103, 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;
"Remuneração":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.3 abaixo;
"Relatório Semestral"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.3 abaixo;
"Resolução CVM 17":	A Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 30":	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 44":	A Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;
"Termo de Securitização" ou "Termo":	O presente <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 481ª (quadringentésima octogésima primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização</i> ;
"Titulares de CRI":	São os detentores de CRI que deverão ser Investidores Profissionais ou, ainda, futuros Investidores Qualificados que venham adquirir os CRI no mercado secundário;
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas":	O montante de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), sendo que a Devedora deverá recompor o Fundo de Despesas de volta ao valor inicialmente retido na Conta Centralizadora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da notificação enviada pela Securitizadora neste sentido, na hipótese de o Fundo de

	Despesas ter atingido o Valor Mínimo do Fundo de Despesas;
"Valor Nominal Unitário":	Significa o valor nominal de cada um dos CRI, na Data de Emissão, correspondente a R\$1.000,00 (um mil reais), mantendo-se o valor na primeira data de integralização dos CRI;
"Valor da Emissão":	O montante equivalente a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), na Data de Emissão, observado o Montante Mínimo.

1.2. Contagem de Prazos: Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. 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 através da B3, onde somente serão prorrogados se coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação, inclusive nas Atas de Assembleia de Titulares de CRI.

1.3. Aprovações da Emissora: A Emissão e a Oferta Restrita foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 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 a qual foi rerratificada por meio da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 10 de março de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 29 de março de 2022, sob o nº 161.134/22-1 e publicada no jornal "O Dia SP" na edição de 02, 03 e 04 de abril de 2022, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a autorização para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRA até R\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais), que se refere tanto à ofertas públicas com amplos esforços de colocação, conforme rito da Instrução CVM 400/03 quanto para aquelas com esforços restritos de acordo com o rito da Instrução CVM 476/09.

1.4. Aprovações da Devedora: A celebração do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais e a constituição das Garantias foram autorizadas de acordo com as deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas da Devedora realizada na data de 13 de abril de 2022, cuja ata será registrada perante a JUCEPE no prazo de até 30 (trinta) dias, na forma prevista no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.

CLÁUSULA SEGUNDA - SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO

- 2.1. Lastro dos CRI: Trata-se de emissão de CRI lastreados na totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI.
- 2.2. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a subscrição das Notas Comerciais, nos termos do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais.
- 2.3. Devedor: O devedor dos Créditos Imobiliários é a Devedora.
- 2.4. Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se nas Notas Comerciais.

CLÁUSULA TERCEIRA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 3.1. Objeto e Vinculação: Por meio deste instrumento, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários aos CRI, tal como eles se encontram representados pela CCI, cujas características são descritas na Cláusula Quarta deste Termo de Securitização.
- 3.1.1. A Securitizadora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.
- 3.1.2. O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, nos termos da declaração contida no Anexo IV deste Termo de Securitização.
- 3.2. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais serão integralmente utilizados no empreendimento imobiliário especificado no Anexo X ao presente Instrumento ("**Empreendimento Imobiliário**"), para os investimentos, despesas e custos a serem incorridos, a partir da Data de Emissão, em função da construção e operacionalização do projeto/instalação de sistemas de irrigação, da abertura de canais de irrigação, da construção de linhas de transmissão de energia elétrica e do preparo de solo também relacionados à *Fazenda Baraúna*, especificados no Anexo X ao presente instrumento ("**Destinação dos Recursos**").
- 3.2.1. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos referentes à Destinação dos Recursos na forma disposta nesta Cláusula, até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de resgate antecipado das Notas Comerciais, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão até a Data de Vencimento dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da Destinação dos Recursos e seu respectivo status, nos termos deste instrumento, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

- 3.2.2. Adicionalmente, será possível a inserção até a Data de Vencimento dos CRI, por meio de aditamento ao presente instrumento, de novos empreendimentos imobiliários no Anexo X, além daqueles inicialmente neste previstos, desde que referida inserção seja aprovada em Assembleia Geral por Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) voto de Titulares de CRI em circulação, em primeira convocação, ou 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) voto de Titulares de CRI presentes em segunda convocação.
- 3.2.3. A Devedora estima, nesta data, que a Destinação dos Recursos ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo XI deste instrumento ("**Cronograma Indicativo**"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da emissão das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação de a Devedora 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 Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de um 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 este Instrumento ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento e/ou resgate antecipado das Notas Comerciais e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI.
- 3.2.4. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos nos meses de junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, (i) relatório nos termos do modelo constante do Anexo IX a este instrumento ("**Relatório Semestral**"); e (ii) cópias das notas fiscais ou das notas fiscais eletrônicas e de seus correspondentes arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso) mencionadas em cada Relatório Semestral, em linha com o Cronograma Indicativo ("**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 à Securitizadora, a Devedora comprometeu-se a encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora, conforme o caso, os documentos que estes entenderem necessários para comprovar os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, incluindo, sem limitação, a atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI /ou a Securitizadora julgarem necessários para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da presente Emissão, bem como para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores.
- 3.2.5. 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 emissão das Notas

Comerciais, a partir do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, nos termos desta Cláusula Terceira. O Agente Fiduciário dos CRI deverá emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da presente Emissão. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

- 3.2.6. 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.
- 3.2.7. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Imobiliário, estando tal fiscalização restrita ao envio dos Documentos Comprobatórios, pela Devedora ao Agente Fiduciário (que disponibilizará e enviará aos Titulares dos CRI os respectivos documentos), com cópia à Securitizadora. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios, às expensas da Devedora.
- 3.2.8. O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula Terceira (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, e poderá resultar no resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais, na forma prevista no Instrumento de Emissão de Notas Comerciais.
- 3.2.9. A Devedora compromete-se a disponibilizar ao Agente Fiduciário do CRI e à Securitizadora, até o último dia anterior à Data de Vencimento dos CRI, os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais em observância à destinação dos recursos na forma prevista nesta Emissão.

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, conforme representados pela CCI, possuem as seguintes características:

- (a) Emissão: 4ª (quarta) emissão da Securitizadora;
- (b) Série: 481ª (quadringentésima octogésima primeira) série;

- (c) Quantidade de CRI: 40.000 (quarenta mil);
- (d) Valor de Emissão: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), na Data de Emissão;
- (e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (f) Atualização Monetária: Não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário;
- (g) Remuneração: Os Titulares dos CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI, *over extra-gupo*, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Taxa DI**”), calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no Informativo Diário disponível em sua página da *internet* (<http://www.b3.com.br>), acrescidos de uma sobretaxa de 6,00% (seis por cento) ao ano, incidentes durante o Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculados conforme a Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização;
- (h) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: De acordo com a tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização;
- (i) Periodicidade de pagamento da Remuneração: De acordo com a tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização;
- (j) Regime Fiduciário: Sim;
- (k) Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição e Negociação: B3;
- (l) Data de Emissão: 13 de abril de 2022;
- (m) Local de Emissão: São Paulo - SP;
- (n) Data de Vencimento: 15 de abril de 2027;
- (o) Prazo de Emissão: 1.828 (um mil, oitocentos e vinte e oito) dias corridos, contados da Data de Emissão;
- (p) Garantias: Os CRI não contam com garantia. Porém, em garantia do tempestivo e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, assumidas pela Devedora no âmbito da Oferta Restrita, houve a outorga do Aval e constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis;

- (q) Coobrigação da Securitizadora: Não há;
- (r) Subordinação: Não há;
- (s) Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 16 de maio de 2022;
- (t) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: 17 de julho de 2023;
- (u) Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante, extrato expedido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando estiverem custodiados na B3;
- (v) Fatores de Risco: Conforme Cláusula Doze deste Termo de Securitização.
- (w) Classificação de Risco: Não há; e
- (x) Classificação ANBIMA dos CRI:
 - Nível 1: Natureza: corporativo;
 - Nível 2: Concentração: concentrado;
 - Nível 3: Tipo de segmento (lastro): industrial; e
 - Nível 4: Tipo de contrato: instrumento de emissão das Notas Comerciais.

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

4.3. Oferta dos CRI: A Oferta Restrita será realizada em conformidade com a Instrução CVM 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

4.3.1. A Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais.

4.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, a Instituição Líder comprometeu-se a zelar para que os CRI sejam ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM

476, a Instituição Líder deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI.

4.3.3. Por se tratar de oferta para a distribuição pública com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a Oferta Restrita será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA, nos termos do "*Código ANBIMA para Ofertas Públicas*" em vigor a partir de maio de 2021, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do comunicado de encerramento da Oferta Restrita.

4.3.4. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados, no ato de subscrição, a vista em moeda corrente nacional, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, sendo admitido desconto, ágio ou deságio de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando, entre outros, que:

- a) estão cientes de que a Oferta Restrita não foi registrada na CVM;
- b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; e
- c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

4.4. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, devendo a Instituição Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 4.4.1 abaixo.

4.4.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta Restrita a Instituição Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta Restrita à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

4.4.2. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, a Instituição Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 4.4.1 acima com os dados à época disponíveis, complementando-o semestralmente até o seu encerramento, observado que o prazo máximo de colocação dos CRI será de até 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da data do início da distribuição informada à CVM pela Instituição Líder, conforme disposto no artigo 8º-A da Instrução CVM 476.

4.5. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (a) apenas entre

Investidores Qualificados, e (b) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais no âmbito da Oferta Restrita (“Período de Restrição”), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM 476 e observado o cumprimento, pela Securitizadora, do artigo 17 da Instrução CVM 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

4.6. Declarações: Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, seguem como Anexo IV, Anexo V, Anexo VI e Anexo VII ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, pela Instituição Custodiante e pela Instituição Líder, respectivamente.

4.7. 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 – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, AMORTIZAÇÃO DOS CRI E CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO

5.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente

5.2. Amortização. O cálculo da amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI (ou o seu saldo, conforme aplicável) será feito mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$AMi = VNe \times Tai$$

Onde:

“**AMi**” corresponde ao Valor unitário da i-ésima parcela de amortização: valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**VNe**” corresponde ao conforme abaixo definido; e

“**Tai**” corresponde a i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo I ao presente Instrumento.

5.3. Remuneração. Os Titulares dos CRI farão jus ao recebimento de juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI (ou o seu saldo, conforme o caso), calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos a partir da Data de Integralização ou última Data de Pagamento aplicável, até a data do efetivo

pagamento, conforme indicado no cronograma de pagamentos constante do Anexo I a este Termo de Securitização ("**Remuneração**").

5.3.1. A Remuneração deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VNe \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Onde:

"J_i" corresponde ao valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 08 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNe" corresponde ao Valor Nominal Unitário, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator Juros" corresponde ao Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (spread), calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

Onde:

"Fator DI" corresponde ao produtório das Taxas DI, desde o início de cada Período de Capitalização, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

Onde:

"n_{DI}" corresponde ao número total de Taxas DI-over, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo n_{DI} um número inteiro;

"k" corresponde ao número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

"TDI_k" corresponde à Taxa DI-over, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

"**DI_k**" corresponde à Taxa DI-over, de ordem k, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

"**Fator Spread**" corresponde à sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

"**spread**" corresponde a 6,0 (seis inteiros); e

"**DP**" corresponde ao número de Dias Úteis compreendido no Período de Capitalização, sendo DP um número inteiro.

Observações:

a) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

b) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

c) Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 08 (oito) casas decimais, com arredondamento.

d) A taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

e) Para efeito do cálculo de "DI_k" será sempre considerada a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo da Remuneração dos CRI (exemplo: para cálculo dos CRI no dia 14 (quatorze), será considerado a Taxa DI-over divulgada no dia 10 (dez), considerando que entre os dias entre 14 (quatorze) e 10 (dez) haja decorrência de apenas 4 (quatro) Dias Úteis, e que todos são Dias Úteis.

f) Especificamente para fins de cálculo da Remuneração dos CRI, define-se "**Período de Capitalização**" como período que se inicia: (i) a partir da primeira data de integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI do respectivo período (exclusive), tudo conforme as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI estipuladas no cronograma constante do Anexo I a este Instrumento. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou do resgate ou do vencimento antecipado das Notas

Comerciais e/ou dos CRI, conforme o caso. Caso a data presente no Anexo I não seja Dia Útil, será considerado o próximo Dia Útil subsequente.

5.4. 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, na Conta Centralizadora, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de 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 de CRI na sede da Emissora.

5.5. Prioridade de Pagamentos: Os Créditos Imobiliários observarão a seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, livres de resgates antecipados, após o cumprimento do item anterior, observado que não existe qualquer subordinação entre os CRI:

- a) Pagamento das despesas da Oferta Restrita;
- b) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- c) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável;
- d) Pagamento dos Encargos Moratórios aos Titulares dos CRI, se aplicável;
- e) Pagamento da Remuneração; e
- f) Pagamento de amortização programada dos CRI.

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

5.7. Fundo de Despesas: Nos termos previstos na Cláusula 11.3.2 do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora autorizou a retenção e manutenção dos montantes referentes ao Fundo de Despesas na Conta Centralizadora.

5.7.1. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas poderão ser investidos pela Emissora em títulos, valores mobiliários, fundos de investimento e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha com liquidez diária ("**Investimentos Permitidos**").

5.7.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimentos Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora.

5.8. Fundo de Reserva: Parte dos recursos recebidos pela Securitizadora na Conta Centralizadora decorrentes da subscrição e integralização dos CRI será destinada à criação de um fundo de reserva, a ser mantido na Conta Centralizadora, em montante equivalente a 10% (dez por cento) do valor efetivamente integralizado de CRI por seus respectivos titulares ("**Fundo de Reserva**"), sendo que, a partir de então e até o integral, fiel e pontual cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Devedora, o Fundo de Reserva deverá sempre ser recomposto.

CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1. Distribuição dos CRI: Nos termos da Instrução CVM 476/09, a Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, entretanto, deverá ser registrada na ANBIMA, exclusivamente para compor a sua base de dados, nos termos do artigo 12 do "*Código ANBIMA para Ofertas Públicas*" em vigor a partir de maio de 2021, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de envio do comunicado de encerramento da Oferta Restrita à CVM. Esta distribuição será realizada por meio regime de melhores esforços de colocação.

6.1.1. A presente Emissão é destinada apenas a Investidores Profissionais.

6.1.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476/09, os CRI desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

6.1.3. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional e à vista, no ato de subscrição, sendo admitido desconto, ágio ou deságio de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização, em razão das condições de mercado vigentes à época da integralização.

6.1.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476/09, o início da Oferta Restrita será informado pela Instituição Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.

6.1.5. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério da Instituição Líder e da Emissora (em conjunto), o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

6.1.6. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476/09, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pela Instituição Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto se outra forma vier a ser definida pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476/09.

6.1.7. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 180 (cento e oitenta) dias da data de seu início, a Instituição Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 6.1.6 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento, observado que a subscrição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contado da data de início da Oferta Restrita.

6.1.8. A Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação equivalente a, pelo menos, o Montante Mínimo.

CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS

7.1. Garantias: As garantias do cumprimento das Obrigações Garantidas são as seguintes: (i) Aval; e (ii) alienação fiduciária de bens imóveis em garantia a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**").

7.2. Ordem das Garantias: As Garantias garantem o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo a Emissora excuti-las individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de qualquer das Garantias não prejudicará, nem impedirá a excussão das demais.

CLÁUSULA OITAVA –PAGAMENTO ANTECIPADO DOS CRI

8.1. Oferta de Resgate Antecipado dos CRI: Não será permitida a realização de oferta de resgate antecipado dos CRI por parte da Emissora.

8.2. Amortização Extraordinária: Os CRI somente serão amortizados em caráter extraordinário e obrigatório na hipótese em que ocorra o recebimento de valores decorrentes do pagamento de valores eventualmente recuperados decorrentes da cobrança extrajudicial e/ou judicial dos Créditos Imobiliários eventualmente inadimplidos ou da excussão das Garantias, conforme o caso ("**Amortização Extraordinária**"), ficando a Securitizadora desde já autorizada a realizar os pagamentos devidos em função da Amortização Extraordinária mediante a utilização dos recursos mantidos na Conta Centralizadora, se necessário, observado o limite máximo de Amortização Extraordinária 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário.

8.2.1. A Amortização Extraordinária compreenderá, após a confirmação da manutenção do Fundo de Despesas, o pagamento do Valor Nominal Unitário e da Remuneração incorridos e não pagos até a data de pagamento da Amortização Extraordinária.

8.2.2. A Emissora deverá informar a B3 e o Agente Fiduciário, por meio de correspondência com o de acordo do Agente Fiduciário, sobre a realização de Amortização Extraordinária com, no mínimo, 03 (três) Dias Úteis de antecedência.

8.2.3. Até a liquidação total do Valor Nominal Unitário (ou o seu saldo, conforme aplicável), devidamente acrescido da Remuneração, e de todas as demais

obrigações decorrentes deste Termo de Securitização, os valores arrecadados, inclusive com a eventual excussão das Garantias, deverão ser utilizados em observância à ordem de pagamento prevista na Cláusula 5.5 deste Termo de Securitização.

8.3. Resgate Antecipado Compulsório Automático. Observado o disposto nas cláusulas abaixo, a Securitizadora declarará a obrigação de a Devedora efetivar o resgate antecipado compulsório automático da integralidade das Notas Comerciais e, conseqüentemente dos CRI, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou consulta aos Titulares dos CRI, ao tomar ciência da ocorrência de qualquer uma das hipóteses listadas na Cláusula 6.1.1 do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, observados os respectivos prazos de cura, se e quando aplicável (cada uma delas, um “**Evento de Resgate Antecipado Compulsório Automático**”).

8.3.1. Ocorrendo quaisquer eventos previstos na Cláusula 8.3 acima, a Devedora deverá, em até 1 (um) Dia Útil após a decretação do Evento de Resgate Antecipado Compulsório Automático pela Securitizadora, efetuar o resgate da integralidade das Notas Comerciais pelo montante correspondente ao saldo devedor dos CRI (acrescido, portanto, da Remuneração dos CRI), calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou desde a última Data de Pagamento, até a data do efetivo pagamento, acrescido de todos os encargos contratuais, moratórios e legais incidentes até então, o que inclui multas, penalidades, despesas, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora à Securitizadora. A Devedora pagará à Securitizadora os valores devidos em função de eventual resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais independentemente do real valor e do estado em que elas se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando da efetivação do resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais. Caso o valor do resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais não seja pago pela Devedora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a decretação do Evento de Resgate Antecipado Compulsório Automático pela Securitizadora, incidirão sobre os valores em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, atualização monetária, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês *pro rata die*.

8.4. Resgate Antecipado Compulsório Não-Automático. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.3 acima, na ocorrência de qualquer uma das hipóteses listadas na Cláusula 6.1.3 do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais a Securitizadora deverá convocar, dentro de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer de tais eventos, uma Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar acerca da não decretação da obrigação de a Devedora resgatar a totalidade das Notas Comerciais e, conseqüentemente, a obrigação de a Securitizadora efetivar o resgate antecipado da totalidade dos CRI (“**Eventos de Resgate Antecipado Compulsório Não Automáticos**” e, em conjunto com os Eventos de Resgate Antecipado Compulsório Automáticos, “**Eventos de Resgate Antecipado Compulsório**”).

8.4.1. Caso, na Assembleia Geral de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 8.4 acima, estes decidam orientar a Securitizadora a não decretar a obrigação de a Devedora efetivar o resgate antecipado compulsório da integralidade das Notas Comerciais, a Securitizadora obriga-se a não declarar tal obrigação como devida pela Devedora. Na hipótese de não obtenção do quórum de instalação em segunda convocação, ou ausência do quórum necessário para a deliberação em segunda convocação, a Securitizadora deverá decretar a obrigação de a Devedora efetivar o resgate antecipado compulsório da integralidade das Notas Comerciais e, consequentemente, do CRI.

8.5. Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais: Nos termos estabelecidos no Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora poderá realizar, a qualquer tempo a partir do dia 1º de agosto de 2022 (inclusive), o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais e, consequentemente, do CRI, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, acrescido de eventuais encargos em aberto, além das despesas em aberto e demais tributos devidos e não pagos até a data de pagamento do resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais.

8.5.1. No caso de ser realizado o resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, o valor a ser pago pela Devedora deverá prever a incidência de um prêmio a ser calculado sobre o saldo devedor dos CRI, conforme tabela abaixo:

Período	Prêmio de Pré-Pagamento
Da Data de Emissão até o dia 31 de julho de 2022 (inclusive)	Não é permitido o pré-pagamento
Do dia 1º de agosto de 2022 (inclusive) até a Data de Vencimento.	$4\% \text{ (quatro por cento)} \times \text{Duration} \times VNe$ Onde: (i) " Duration ": significa o prazo médio ponderado remanescente dos CRI, calculado conforme fórmula constante na Cláusula 5.14 abaixo; e (ii) " VNe ": o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais na data do efetivo pré-pagamento

8.5.1.1. A *Duration* será calculada conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^n \left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t \right]}{\sum_{t=1}^n \left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \right]} \right]}{252}$$

Onde:

“n” corresponde ao número de pagamentos de remuneração e/ou amortização remanescentes;

“t” corresponde ao número de dias úteis entre a data resgate antecipado (inclusive) e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização dos CRI programados (exclusive);

“Fct” corresponde ao valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t dias úteis; e

“i” corresponde à taxa de remuneração das Notas Comerciais, conforme definida na Cláusula 4.12 da Escritura.

8.5.2. Uma vez exercida pela Devedora a opção pelo resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, (i) tal resgate tornar-se-á obrigatório, vinculante e definitivo, devendo ocorrer fora do âmbito da B3; (ii) o seu respectivo pagamento também será realizado fora do âmbito da B3; e (iii) os CRI serão resgatados antecipadamente dentro do âmbito da B3.

8.5.3. A Emissora deverá informar a B3, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, por meio de correspondência com o de acordo do Agente Fiduciário, sobre a Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais (conforme definido no Instrumento de Emissão de Notas Comerciais) com, no mínimo, 03 (três) Dias Úteis da data do recebimento da referida comunicação, bem como com, no mínimo, 03 (três) Dias Úteis de antecedência da realização do resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais.

8.5.4. Não será permitido o resgate antecipado facultativo parcial das Notas Comerciais.

CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 24 e seguintes da MP nº 1.103, 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, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

9.2. Segregação: Os Créditos Imobiliários, bem como as respectivas 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 26 da MP nº 1.103, 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 27 da MP nº 1.103.

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 na Cláusula 10.2 abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar, imediata e transitoriamente, a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pela Conta Centralizadora, 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 Cláusula 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 respectivo 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 pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, 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 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado da data em que a obrigação era devida; e
- e) desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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 a Cláusula 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 máximo 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 Dezesesseis abaixo e na MP nº 1.103.

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, inclusive, 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.

10.4.2. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente da Emissora

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 mensal equivalente a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), atualizada 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 da primeira subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI.

11.1.1. A remuneração definida na Cláusula 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.

11.2 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 aquelas referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários ou ao Agente Fiduciário no caso de assunção temporária, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, escriturador, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, 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. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;
- c) as despesas de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado os quais serão

realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsas à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta Pública Restrita, incluindo as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

- d) as despesas com publicações, , em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, 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 ou pelos Titulares dos CRI;
- e) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- f) 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; e
- g) as despesas referentes à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias;
- h) as despesas incorridas pela Emissora com a depósito, uso, registro e custódia da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;
- i) despesas com os prestadores de serviço da emissão e demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização.

11.3 Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso este seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 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.

11.4 Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 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 da Cláusula 11.2 acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

11.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser 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” da Cláusula 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 o devedor dos Direitos Creditórios, a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) 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 (d) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, 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 razoáveis que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta aprovada pela Devedora.

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 de cada profissional da Emissora, 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 (um mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Esses valores serão

corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA/IBGE. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

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 ao Devedor e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar 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 e a MP nº 1.103 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;

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 de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. 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 de Securitização 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 (ou, em caso de inadimplemento por parte da Devedora, pelos Avalistas das Notas Comerciais). O inadimplemento da Devedora (ou, em caso de inadimplemento por parte da Devedora, dos Avalistas das Notas Comerciais), 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 o vencimento final.

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

Política Econômica do Governo Federal: O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Securitizadora e da Devedora. As ações do Governo Federal para controle de inflação e outras políticas monetárias e/ou fiscais, envolveram no passado controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora e da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI;

Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, ou nova interpretação que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Securitizadora ou os Titulares de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Securitizadora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações;

Efeitos da Política Anti-Inflacionária: Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de

crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares de CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar negativamente o retorno previsto pelos Investidores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica: Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Securitizadora;

Política Monetária: O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar os níveis de inflação, a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedora. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Devedora;

Ambiente Macroeconômico Internacional: O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por sociedades brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de recursos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro

e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão;

Risco da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de sociedades brasileiras, especialmente os que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente;

Risco de Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de 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 referente ao primeiro pagamento dos CRI: A operacionalização da arrecadação dos Direitos Creditórios diretamente na Conta Centralizadora pode não ocorrer em tempo hábil para o primeiro pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI (ou o seu saldo, conforme o caso) e da respectiva Remuneração, sendo certo que tal pagamento deverá ser realizado diretamente com recursos da Devedora. Desta forma, na hipótese de inadimplemento pela Devedora da obrigação de pagamento da primeira parcela das Notas Comerciais, a Emissora não disporá dos recursos necessários para pagamento dos CRI na Conta Centralizadora, sendo que para a excussão das Garantias deverão ser observados os procedimentos previstos nos respectivos instrumentos, o que poderá retardar o recebimento destes recursos pelos Titulares dos CRI.

Risco em Função da Dispensa de Registro: A Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro perante a CVM e pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pela Instituição Líder não foram objeto de análise pelas referidas instituições.

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 de Securitização, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são concentrados em um único devedor.

Ainda, a Devedora é, ou poderá ser, 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, incluindo situações de insolvência, recuperação judicial, extrajudicial ou falência, podendo, inclusive, impactar negativamente a capacidade de pagamento das Notas Comerciais.

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

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 decorrentes do compartilhamento das Garantias: Em caso de execução das Garantias constituídas no âmbito desta Emissão, os recursos obtidos deverão ser compartilhados proporcionalmente (em relação à Alienação Fiduciária de Imóveis) com relação aos saldos

devedores entre os Titulares de CRI e isto poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. Deste modo, caso as Garantias sejam objeto de execução, o valor eventualmente obtido poderá não ser suficiente para o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, ocasião em que a Emissora não disporá de outras fontes de recurso para satisfação do crédito do investidor.

Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças: O Coronavírus (COVID- 19), bem como eventual surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo: (i) pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os CRI da Emissão em epígrafe; (ii) poderão ser apresentadas entraves no âmbito do mercado secundário em relação aos CRI; (iii) poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, a Devedora e o resultado de suas operações, incluindo em relação às aplicações financeiras; (iv) podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Devedora. Assim sendo, por mais que as práticas de governança da Securitizadora tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição, formalização, excussão e execução de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, outrossim, poderá haver morosidade para a práticas de eventuais outros atos de constituição de mora via cartórios, atos de execução ou excussão administrativa e judicial de garantias e títulos de dívida, isso em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento como, exemplificativamente, o ato expedido pelo Conselho Nacional de Justiça, de acordo com o Provimento nº 94 de 28 de março de 2020, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis e/ou dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos. De se ressaltar que as medidas para enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional adotados pela Securitizadora e aqueles retro anunciados que expõem novos Fatores de Risco à Emissão, estão em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, bem como de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (*Internacional Health Regulation da World Health Organization*)

Risco relacionado a ausência de registro das Garantias: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Documentos da Operação não se encontram devidamente formalizadas, na medida em que os referidos contratos não foram registrados nos cartórios de registro público competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à

burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade da devida formalização da cessão e das referidas garantias, observado que o não registro das Garantias dentro dos prazos especificados serão caracterizados como evento de recompra compulsória por descumprimento de obrigação não pecuniária;

Risco relacionado à insuficiência das Garantias: Não há como assegurar que na eventualidade de excussão das Garantias o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Desse modo, caso o produto resultante da execução das Garantias seja insuficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações de condições dos mercados de atuação do Devedor, 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 de Securitização, 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) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- d) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- e) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados,

estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

- f) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- g) a custódia da CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- h) os Créditos Imobiliários representados pela CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- i) 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 de Securitização;
- j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- k) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (iii) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (iv) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- l) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais ou arbitrais, de qualquer natureza, contra a Devedora ou contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- m) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis;
- n) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- o) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- p) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios em todos os seus aspectos relevantes;

- q) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação em vigor, em especial a Legislação Socioambiental e a legislação previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora estejam sempre devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;
- r) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativas ou judicial;
- s) os documentos e informações fornecidos no âmbito da Emissão são corretos, verdadeiros, completos e precisos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora, tendo sido disponibilizadas informações sobre as transações relevantes da Emissora, bem como sobre os direitos e obrigações materialmente relevantes delas decorrentes;
- t) verificará, no limite das informações prestadas pela Devedora, a existência do lastro dos CRI;
- u) cumpre, bem como faz com que suas controladas cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém condutas internas que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- v) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;
- w) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais;
- x) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável;
- y) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

- z) assegurará a existência e a validade as Garantias vinculadas à Oferta Restrita, bem como a sua devida constituição e formalização;
- aa) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;
- bb) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- cc) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta Restrita; e
- dd) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este verifique a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade.

14.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI e 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: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a:

- a) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários ou de acordo com a sua política de divulgação de fato e ato relevante, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.
- b) utilizar os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, se for o caso, para o pagamento dos custos de administração e obrigações, inclusive as fiscais do Patrimônio Separado e dos valores devidos aos Investidores;
- c) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- d) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- e) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI;

- f) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- g) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
- (i) dentro de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, auditados por auditor registrado na CVM, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (ii) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, contados de solicitação recebida do Agente Fiduciário, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;
 - (iii) dentro de 10 (dez) Dias Úteis ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (iv) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 17, e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Investidores; e
 - (v) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa, relacionada a ou que possa de qualquer forma impactar os CRI, recebida pela Emissora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;
- h) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404/76;
- i) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM;

- j) divulgar, até o dia anterior à Data de Emissão, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativa aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados;
- k) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- l) observar as disposições da Resolução CVM 17, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- m) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido no artigo 2º da Resolução CVM 17;
- n) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- o) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento;
- p) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, inclusive a ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado das Notas Comerciais;
- q) efetuar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Investidores ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
 - (i) publicação ou divulgação, conforme o caso, de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei, envio de comunicações e notificações;
 - (ii) extração de certidões, despesas cartorárias e envio de tais documentos, fotocópias, digitalizações;
 - (iii) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
 - (iv) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável, assessoria legal, honorários advocatícios;

- r) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- s) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- t) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- u) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- v) comunicar, em 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável de qualquer pessoa ativa e proba, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Investidores conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- w) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- x) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- y) manter:
 - (i) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (ii) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei nº 6.404/76, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
 - (iii) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal;

- z) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Investidores;
- aa) fornecer aos Investidores e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- bb) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Investidores por meio de Assembleia Geral de Titulares dos CRI ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- cc) informar e enviar declaração anual, o organograma societário, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possam ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. A declaração anual, assinada pelo (s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, deverá atestar que (a) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; (b) a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social;
- dd) calcular diariamente o valor unitário dos CRI;
- ee) informar ao Agente Fiduciário qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- ff) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- gg) observar a legislação ambiental e trabalhista vigentes, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive, mas não limitado, ao que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil, conforme verificado (a) por decisão administrativa não passível de recurso ou existência de sentença transitada em julgado contra a

Emissora em razão de tal inobservância ou incentivo; ou (b) pela inclusão da Emissora em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental;

- hh) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados em (a) qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiras pessoas relacionadas; (b) pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e (c) qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos das Leis Anticorrupção; e
- ii) observar, cumprir e/ou fazer cumprir, por si, por suas coligadas e seus representantes toda e qualquer Lei Anticorrupção, bem como abster-se de praticar quaisquer condutas indevidas, devendo (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; (d) adotar programa de integridade, nos termos do Decreto 8.420; e (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis ao Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências, conforme previsto no Termo de Securitização.

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

- a) a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- b) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;
- c) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário; e
- d) elaboração de relatório contábil dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

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

14.4. É vedado a Emissora, nos termos do artigo 16-A da Instrução CVM 414/04:

- a) adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida de partes a ela

relacionadas com o propósito de lastrear suas emissões, salvo: a) no caso de ofertas destinadas exclusivamente a sociedades que integram o seu grupo econômico; ou b) quando as partes relacionadas forem instituições financeiras e a cessão observar os normativos editados pelo Conselho Monetário Nacional e pelo Banco Central do Brasil;

- b) prestar garantias utilizando os bens ou direitos vinculados aos CRI;
- c) receber recursos provenientes dos Créditos Imobiliários em conta corrente não vinculada aos CRI;
- d) adiantar rendas futuras aos Titulares dos CRI;
- e) aplicar no exterior os recursos captados com a emissão dos CRI; e
- f) receber a prazo os recursos da emissão dos CRI.

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

14.6. 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.

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

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

14.8.1. 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.

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 de Securitização.

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

- d) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- e) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- f) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- g) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- h) que verificou a legalidade e os vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização, conforme os Documentos da Operação, sendo ressaltadas os apontamentos nas cláusulas de risco no presente Termo de Securitização;
- i) que os Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado estão vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- j) que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- k) 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 nº 6.404/76;
- l) não possuir qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- m) que assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI 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;
- n) 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 e, em particular, declara, sem limitação, que: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (c) em todas as suas atividades relacionadas a

este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis. O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente, por escrito, à Instituição Líder 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;

- o) ter verificado no momento de aceitar a função a veracidade e a consistência das demais informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a regularidade da constituição, suficiência e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização os contratos de Garantia e os atos societários que aprovaram a outorga de Garantias, conforme o caso, serão registrados nos cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis e juntas comerciais competentes, cujos prazos estão previstos nos documentos da operação. Dessa forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. As Garantias, em conjunto, são insuficientes em relação ao saldo devedor dos CRI nesta data, bem como não há como assegurar que na data da excussão as Garantias seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista o disposto acima e as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos; e
- p) que na presente data atua como agente fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora e de empresas do seu grupo econômico, conforme descritas e caracterizados no Anexo III ao presente Termo de Securitização.

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

- a) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;
- b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;
- c) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- d) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado;
- e) promover a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral de Titulares dos CRI;

- f) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papeis relacionados ao exercício de suas funções;
- h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- i) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- j) 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;
- k) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- l) 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;
- m) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- n) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e 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 ou da Devedora, conforme o caso;
- o) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;
- p) verificar anualmente a suficiência das garantias prestadas no âmbito dos CRI;

- q) adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Fundo de Despesas ou, caso este não possua recursos suficientes para arcar com estes custos, deverá ser arcado pela Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21;
- r) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- s) calcular, em acordo com os termos e condições deste Termo de Securitização, 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;
- t) verificar com o Banco Liquidante, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme estipulado no presente Termo de Securitização;
- u) fornecer, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora relatório de encerramento dos CRI e de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis;
- v) elaborar e disponibilizar aos Titulares de CRI, em até 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante tal exercício em relação aos CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17;
- w) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigação prestação de informações;
- x) alterações estatutárias ocorridas no período;
- y) comentários sobre as demonstrações financeiras, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital;
- z) posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado;
- aa) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de remuneração dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Emissora;
- bb) constituição e aplicações de fundos para amortização dos CRI, quando for o caso;

- cc) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão de CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
- dd) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
- ee) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo de Securitização;
- ff) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;
- gg) notificar os Titulares de CRI, por meio de aviso a ser publicado no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contado a partir da ciência da ocorrência, de eventual inadimplemento, pela Emissora, pela Devedora 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. Comunicação de igual teor deve ser enviada: (a) à CVM; (b) à B3; e (c) ao Banco Central do Brasil, quando se tratar de instituição por ele autorizada a funcionar;
- hh) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas na Escritura de Emissão da CCI, neste Termo de Securitização 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 no art. 16, II, da Resolução CVM 17.
- ii) 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;
- jj) comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e
- kk) 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: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, as despesas do Patrimônio Separado, observada a Cláusula 15.4.1, abaixo, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor:

(i) pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro. Caso não haja integralização dos CRI ou a oferta seja cancelada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”;

(ii) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas trimestrais no valor de R\$ 3.750,00 (três mil, setecentos e cinquenta reais), totalizando R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) anuais, sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos trimestres subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI; e

(iii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo a primeira devida em 15 de julho de 2022 referente ao semestre findo em junho de 2022, a próxima em 15 de janeiro de 2023, e as demais nos semestres subsequentes até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

15.4.1. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Devedora, ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) atualizada anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das Garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da emissão de CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa dos CRI, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

15.4.2. As remunerações não incluem 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 na Cláusula 15.4 e 14.4.1. e seus subitens, 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 a atualização monetária pelo IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

15.4.4. As parcelas de remunerações serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE dos últimos 12 (doze) meses.

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

15.4.6. As remunerações definidas na Cláusula 15.4 e Cláusula 15.4.1 e seus subitens acima serão devidas 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.

15.4.7. 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. 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, pela Devedora ou pelo Patrimônio Separado conforme o caso, 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, a Devedora ou o Patrimônio Separado, conforme o caso, 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 Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

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 à Cláusula 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 mesmo pela própria CVM. Se a convocação não ocorrer até 8 (oito) dias antes do termo final do prazo referido na Cláusula 15.5 acima, caberá à Emissora efetuar-la.

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

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

15.9. Obrigação: 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 nº 6.404/76, 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 dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

15.12. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

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 previstas 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 Emissão, não previstas neste Termo de Securitização; (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, na MP nº 1.103, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

16.3. Competência para Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela CVM;
- c) pela Emissora; ou
- d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuem o direito de voto.

16.4. Convocação: A convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado no jornal "O Dia SP" ou na forma do normativo em vigor 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 de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) voto de Titulares de CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número excluídos os CRI que não possuem o direito de voto, conforme previsto na Cláusula 16.10 abaixo.

16.5. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares dos CRI caberá de acordo com quem a tenha convocado ou ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes que possuem direito de voto.

16.6. 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.

16.7. 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.

16.8. 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.

16.9. Deliberações: Com exceção do previsto na cláusula 16.9.2., abaixo, todas as demais deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, com quórum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) voto dos Titulares de CRI em Circulação presentes na referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

16.9.1. 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.

16.9.2. Dependerão de deliberação em Assembleias Gerais, mediante aprovação dos Titulares de CRI que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, as seguintes matérias:

(i) modificação das condições dos CRI, assim entendida: (a) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, em relação à alteração da redação e/ou exclusão de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; (b) alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização; (c) alterações nos procedimentos aplicáveis às Assembleias Gerais, estabelecidas neste Termo de Securitização; (d) alteração das disposições relativas ao resgate antecipado dos CRI e/ou dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; ou (e) quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI ou das Notas Comerciais: (I) Valor Nominal Unitário, (II) amortização, (III) Remuneração, sua forma de cálculo e as Datas de Pagamento da Remuneração, (IV) Data de Vencimento, ou (V) Encargos Moratórios; e

(ii) a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), inclusive se decorrentes das hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, e a execução das Notas Comerciais em razão de vencimento antecipado das Notas Comerciais declarado nos termos deste Termo de Securitização.

16.9.3. As deliberações acerca da administração ou liquidação do Patrimônio Separado em caso de insuficiência dependerão de deliberação em Assembleias Gerais, mediante aprovação dos Titulares de CRI que representem pelo menos dois terços dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos CRI em circulação.

16.10. 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 possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora ou à Devedora, ou de fundos de investimento administrados

por empresas ligadas à Emissora ou à 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.

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

16.12. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, 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 de Securitização.

16.13. Dispensa de Assembleia para Alteração do Termo: Este Termo de Securitização 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, sendo que os respectivos aditamentos serão realizados para contemplar as novas condições.

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. De acordo com a posição da Receita Federal, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

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 4.373, de 29 de setembro de 2014). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15% (quinze por cento), 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% (vinte por cento), ou cuja legislação

não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco 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 possuírem 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.

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 às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 4% (quatro por cento) para a COFINS, nos termos do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado.

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.

CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DO TERMO

19.1. Registro: Este Termo de Securitização, assinado eletronicamente, será entregue para Instituição Custodiante, 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 de Securitização, mencionando o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados.

CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES

20.1. Comunicações: Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados abaixo. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem eletrônica, da seguinte forma:

Para a Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi,
CEP 04.533-004, São Paulo - SP
At.: Dep. Gestão / Dep. Jurídico
Fone: (11) 3320-7474
E-mail: gestao@virgo.inc; juridico@virgo.inc

Para o Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI,
CEP 04.534-004, São Paulo, SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br e af.assembleias@oliveiratrust.com.br

20.1.2. A Emissora e o Agente Fiduciário obrigam-se a informar, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste instrumento, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

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 de Securitização.

21.2. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição deste Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal

juízo, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário 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 de Securitização.

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

21.5. As obrigações assumidas no presente Termo de Securitização têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

21.6. O presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, os demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

21.7. Assinatura: Este Termo de Securitização foi assinado digitalmente por meio de certificados digitais que atendem aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, a fim de garantir sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, este Termo de Securitização tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA VINTE E DOIS – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

22.1. Legislação Aplicável: Este Termo de Securitização 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 de Securitização, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo, 13 de abril de 2022.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinaturas do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 481ª (Quadringentésima Octogésima Primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização*, celebrado entre a Virgo Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. na data de 13 de abril de 2022)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Emissora

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

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

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF/ME:

Nome:
CPF/ME:

ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

N	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	16/05/2022	0,0000%	NÃO
2	15/06/2022	0,0000%	NÃO
3	15/07/2022	0,0000%	NÃO
4	15/08/2022	0,0000%	NÃO
5	15/09/2022	0,0000%	NÃO
6	17/10/2022	0,0000%	NÃO
7	16/11/2022	0,0000%	NÃO
8	15/12/2022	0,0000%	NÃO
9	16/01/2023	0,0000%	NÃO
10	15/02/2023	0,0000%	NÃO
11	15/03/2023	0,0000%	NÃO
12	17/04/2023	0,0000%	NÃO
13	15/05/2023	0,0000%	NÃO
14	15/06/2023	0,0000%	NÃO
15	17/07/2023	6,2500%	NÃO
16	15/08/2023	0,0000%	NÃO
17	15/09/2023	0,0000%	NÃO
18	16/10/2023	6,6667%	NÃO
19	16/11/2023	0,0000%	NÃO
20	15/12/2023	0,0000%	NÃO
21	15/01/2024	7,1429%	NÃO
22	15/02/2024	0,0000%	NÃO
23	15/03/2024	0,0000%	NÃO
24	15/04/2024	7,6923%	NÃO
25	15/05/2024	0,0000%	NÃO
26	17/06/2024	0,0000%	NÃO
27	15/07/2024	8,3333%	NÃO
28	15/08/2024	0,0000%	NÃO
29	16/09/2024	0,0000%	NÃO
30	15/10/2024	9,0909%	NÃO
31	18/11/2024	0,0000%	NÃO
32	16/12/2024	0,0000%	NÃO
33	15/01/2025	10,0000%	NÃO
34	17/02/2025	0,0000%	NÃO
35	17/03/2025	0,0000%	NÃO
36	15/04/2025	11,1111%	NÃO
37	15/05/2025	0,0000%	NÃO
38	16/06/2025	0,0000%	NÃO
39	15/07/2025	12,5000%	NÃO
40	15/08/2025	0,0000%	NÃO

N	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
41	15/09/2025	0,0000%	NÃO
42	15/10/2025	14,2857%	NÃO
43	17/11/2025	0,0000%	NÃO
44	15/12/2025	0,0000%	NÃO
45	15/01/2026	16,6667%	NÃO
46	18/02/2026	0,0000%	NÃO
47	16/03/2026	0,0000%	NÃO
48	15/04/2026	20,0000%	NÃO
49	15/05/2026	0,0000%	NÃO
50	15/06/2026	0,0000%	NÃO
51	15/07/2026	25,0000%	NÃO
52	17/08/2026	0,0000%	NÃO
53	15/09/2026	0,0000%	NÃO
54	15/10/2026	33,3333%	NÃO
55	16/11/2026	0,0000%	NÃO
56	15/12/2026	0,0000%	NÃO
57	15/01/2027	50,0000%	NÃO
58	15/02/2027	0,0000%	NÃO
59	15/03/2027	0,0000%	NÃO
60	15/04/2027	100,0000%	NÃO

ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 13 de abril de 2022		
SÉRIE	Única	NÚMERO	CRI4VGSER-481	TIPO DE CCI	INTEGRAL

1. EMISSORA

Razão Social: **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08

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

CEP: 04.533-004

Cidade: São Paulo

UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

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

CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI

CEP: 04.534-004

Cidade: São Paulo

UF: São Paulo

3. DEVEDORA

Razão Social: **CIA AGROPASTORIL VALE DO PIRAGIBA S.A.**

CNPJ/ME: 11.486.255/0001-22

Endereço: Avenida Conselheiro Aguiar, nº 1.748, sala 502, Edf Emp Italo Brasil Renda

CEP: 51.111-010

Cidade: Recife

UF: PE

4. TÍTULO

As Notas Comerciais emitidas, em 13 de abril de 2022, pela Devedora em favor do Emissora, por meio da qual a Emissora concedeu um financiamento imobiliário à Devedora para o fim de aplicação pela Devedora ou por subsidiárias diretas ou indiretas da Devedora no empreendimento imobiliário, conforme identificados no Anexo IV do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, o que inclui o pagamento e/ou o reembolso das do preço de aquisição dos respectivos imóveis, bem como a realização de investimentos ou despesas com a construção, expansão, reforma e desenvolvimento do empreendimento imobiliário.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), calculado com base na somatória das parcelas de pagamento das Notas Comerciais.

6. GARANTIA

(i) A CCI é emitida sem garantias real ou fidejussória. As Notas Comerciais, por sua vez, contam com garantias real e fidejussória.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	1.826 (um mil, oitocentos e vinte e seis) dias corridos, contados da Data de Emissão
Atualização Monetária	Não há.
Data do Primeiro Vencimento	12 de maio de 2022
Data de Vencimento Final	13 de abril de 2027
Encargos Moratórios	(i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento.
Periodicidade de Pagamento	Mensal
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de CCI.

8. IMÓVEL LASTRO	
<p><i>Fazenda Baraúna</i>, de propriedade de Luiz Felipe da Fonte Paranhos Ferreira, Luiz Sergio Paranhos Ferreira Filho, Maria Cecília Paranhos Ferreira da Costa e Luiz Eduardo da Fonte Paranhos Ferreira, imóvel esse localizado na Cidade de Muquém do São Francisco, Estado da Bahia, inscrito junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ibotirama/BA sob a matrícula nº 4.523</p>	

ANEXO III - OUTRAS EMISSÕES COM A ATUAÇÃO DO AGENTE FIDUCIARIO

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 338	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 27/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva, se e quando constituído.	

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 345	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 18/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Com exceção do Regime Fiduciário e do Fundo de Despesas, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.	

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

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 15	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 06/12/2023	
Taxa de Juros: CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: 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.	
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: 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.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 217	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias, de acordo com o previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, através do qual será feita a cessão fiduciária dos Recebíveis, presentes e futuros, titulados pelas 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 Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 254	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.162.802,58	Quantidade de ativos: 63

Data de Vencimento: 15/06/2035
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Aval, Alienação Fiduciária de imóvel, Cessão Fiduciária, fundo de reserva, fundo de despesa.

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

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

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

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

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 331	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000

Data de Vencimento: 16/08/2027
Taxa de Juros: IPCA + 7,3599% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 346	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,99% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 375	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.220.000,00	Quantidade de ativos: 37200
Data de Vencimento: 20/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas de emissão da Cardoso 423 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. de titularidade da Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda.; (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios correspondentes a 10% (dez) por cento da participação no fundo social da SEI Tuiuti I SCP de titularidade da Tuiuti Incorporações Ltda e direitos creditórios correspondentes aos valores que a Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda faz jus a título de remuneração pela prestação de serviços de incorporação imobiliária, nos termos do "Contrato de Prestação de Serviços de Incorporação Imobiliária"; (iv) Aval do Global Realty, André Fakiani e Guilherme Estefam; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 377	Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 49.275.000,00	Quantidade de ativos: 49275
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 378	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.001.700.000,00	Quantidade de ativos: 1001700
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,7505% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 401	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 85.766.000,00	Quantidade de ativos: 85766
Data de Vencimento: 17/10/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 402	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 22/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Despesas e (iv) Fundo de Juros.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 415	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 108.301.000,00	Quantidade de ativos: 108301
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: O Aval e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, quando referidos em conjunto.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 420	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.000.000,00	Quantidade de ativos: 22000
Data de Vencimento: 12/01/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (1) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 423	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 24/02/2027	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) pela Cessão Fiduciária e pela Alienação Fiduciária de Quotas, conforme termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos e Outras Avenças; e (ii) pela Fiança prestada pelos Fiadores no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 443	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.600.000,00	Quantidade de ativos: 30600
Data de Vencimento: 20/04/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 78	Emissão: 2

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

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 130	Emissão: 2

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 132	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.554.408,28	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 05/07/2023	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 2020. Adicionalmente, esta pendente: - Registro na B3 de parte das CCIs lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. -</p>	

Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020; e - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.

Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos correspondentes a 80% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda representados por 186 CCIs; (ii) Alienação Fiduciária dos 186 Imóveis objeto do lastro, (iii) Cessão Fiduciária de 20% dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, (iv) Fiança prestada pela Jd. Regina Empreendimentos Imobiliários Ltda e Scopel SPE-01 Empreendimento Imobiliário Ltda, e (i) Coobrigação da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano Ltda.

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

relação aos imóveis do Empreendimento Campos do Conde II e 59% do Empreendimento Residencial Fogaça; (iii) Fiança e coobrigação das Cedentes Fleche Participações Ltda e Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.; (iv) Cessão fiduciária de créditos correspondentes a 8,3333% de 50% dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Campos do Conde II, e de 9,833% de 59% dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Residencial Fogaça.

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

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

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

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

objeto da matrícula nº 166.514 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – SP correspondente às Unidades Remanescentes, tendo sido liberados 35 unidades conforme aprovado em AGT de 09/10/2012; (vi) Alienação Fiduciária das Unidades; e (vii) Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes.

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 151	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.613.629,17	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 30/06/2026	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 03/20. Adicionalmente, estão pendentes: - registro na B3 de parte das CCIs lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório de Gestão referente aos meses de janeiro a abril de 2020; - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.</p>	
<p>Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre (a) 66% dos valores decorrentes de 323 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Jardim Residencial Campos do Conde II, (b) 60% dos valores decorrentes de 110 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Reserva Sapucaia - Santa Isabel II, (c) 57%, 50% e 62% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Imóveis, respectivamente, dos empreendimentos (c.i) Residencial Reserva Santa Rosa, (c.ii) Residencial San Diego - Bella Vitta Paysage e (c.iii) Residencial Pateo do Colégio - Portal 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</p>	

Créditos Imobiliários; e (iv) Fiança e Coobrigação da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 256	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.300.044,40	Quantidade de ativos: 17
Data de Vencimento: 01/06/2026	
Taxa de Juros: 7,22% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representativos de 53,16% do Contrato de Locação cuja devedora é a Totvs S.A.; (ii) Alienação Fiduciária da Fração Ideal de 58,63% da área já construída do Imóvel objeto da matrícula nº 149.717 (antiga 81.166 e 131.733) do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Joinville/SC, (ii) Fundo de Reserva no montante de R\$ 1.200.000,00 a ser mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao descasamento entre os valores necessários para a amortização integral dos CRI e os valores decorrentes de eventual rescisão do Contrato de Locação, (iii) Coobrigação da Stella Administradora de Bens Ltda.	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 307	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 18/05/2026	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de Setembro de 2020 a Fevereiro de 2021; e Destinação de Recursos: - Período 21.05.2019 a 31.12.2019/Empreendimentos Campinas - Pq. Prado e Mogi Mirim - Centro: Fomos informados pela São Carlos, que as obras foram concluídas nos empreendimentos em referência, por isso não foi possível o envio do Relatório de Medição de Obras. Portanto, solicitamos o envio de cópia dos relatório de medição de obras desde a data de emissão até a sua conclusão para que possamos verificar o avanço e a conclusão da obra durante o período acima; - Período 01.01.2020 a 30.06.2020/Empreendimento São José do Rio Preto - José Munia: Conforme informado na Declaração o valor destinado para o empreendimento foi para construção. Portanto, solicitamos o envio de cópia dos Relatórios de Medição de Obras emitidos nos períodos acima, devidamente assinados pelo responsável técnico, conclusão para que possamos verificar o avanço da obra; - Período 01.07.2020 a 31.12.2020: Solicitamos o envio da Declaração Semestral da destinação dos recursos, emitida pela Devedora, devidamente assinada pelos representantes legais da	

Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além dos Relatórios de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao semestre acima, bem como cópia das notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 01/2020.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis

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

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 270.000.000,00	Quantidade de ativos: 270000

Data de Vencimento: 15/03/2023
Taxa de Juros: CDI + 1,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval.

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

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 50

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

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

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 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.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Penhor agrícola; (iv) Seguro.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 48
Volume na Data de Emissão: R\$ 315.000.000,00	Quantidade de ativos: 315000
Data de Vencimento: 03/12/2025	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Fiança.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 54
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 20/10/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9589% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 210.000.000,00	Quantidade de ativos: 210000
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: 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	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R\$ 107.000.000,00	Quantidade de ativos: 107000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6727% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel e o (iii) Aval.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 16/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5959% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; Aval;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: 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.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000

Data de Vencimento: 06/11/2025
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; Aval;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: 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	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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	

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

Garantias: São garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário; (iv) Fundo de Despesas

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 91

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 92
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 7500
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo.	

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 14/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval.

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,0124% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Penhor.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 210.000.000,00	Quantidade de ativos: 210000
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,0124% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: 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	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; Aval;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: 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.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: 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	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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	

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

Taxa de Juros: IPCA + 10,9222% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; Aval;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: 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.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; Aval;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; Aval;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	

Taxa de Juros: CDI + 100% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: 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.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; Aval;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: CDI + 100% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: 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	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

ANEXO IV - DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTAS NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/2004

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Agente Fiduciário**"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 481ª (Quadringentésima Octogésima Primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a Securitizadora, atua como instituição intermediária líder, 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 assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no âmbito da distribuição pública dos CRI e no Termo de Securitização.

São Paulo, 13 de abril de 2022.

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO V - DECLARAÇÃO DA EMISSORA

DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/2004

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 481ª (Quadringentésima Octogésima Primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, colocados no mercado pela própria Emissora na condição de coordenador líder da Emissão e em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com 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 assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no âmbito da distribuição pública dos CRI e no Termo de Securitização.

São Paulo, 13 de abril de 2022.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VI - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/2004

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* celebrado, entre a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, na qualidade de emissora ("**Emissora**"), a Instituição Custodiante e a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("**Devedor**"), na qualidade de interveniente anuente ("**Escritura de Emissão da CCI**"), por meio da qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário Série "Única" nº 01 ("**CCI**"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão da CCI assinada eletronicamente e que a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 481ª (Quadringentésima Octogésima Primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("**Termo de Securitização**"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/97 e da MP nº 1.103, regime fiduciário que ora é registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão da CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontram-se registrado e custodiada eletronicamente nesta Instituição Custodiante, respectivamente, nos termos do artigo 18, § 4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/04.

São Paulo, 13 de abril de 2022.

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

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO VII - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO LÍDER

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO LÍDER PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/2004

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Instituição Líder**"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 481ª (Quadringentésima Octogésima Primeira) Série da 4ª (Quarta) Emissão ("**Emissão**") da própria Instituição Líder, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, 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 assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no âmbito da distribuição pública dos CRI e no Termo de Securitização.

São Paulo, 13 de abril de 2022.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Instituição Líder

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES DE AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ/ME nº 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF/ME nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 4ª (quarta) emissão
Número da Série: 481ª (quadringentésima octogésima primeira) série
Emissor: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08
Quantidade: 40.000 (quarenta mil) CRI
Forma: Nominativa e Escritural.

Declara, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, 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 – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 13 de abril de 2022.

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

ANEXO IX - MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS

MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS

Recife/PE, [•] de [•] de [•].

À

[•]

[•]

CEP [•]

At.: [•]

Telefone: ([•])

E-mail: [•]

Período: [•]/[•]/[•] até [•]/[•]/[•]

CIA AGROPASTORIL VALE DO PIRAGIBA, sociedade por ações de capital fechado com sede na Cidade de Recife, Estado do Pernambuco, na Avenida Conselheiro Aguiar, 1748, Sala 502, Edf Emp Italo Brasil Renda, CEP 51.111-010, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 11.486.255/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Serpasa**"), nos termos da Cláusula 3.5.3 do *Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, Destinada para Colocação Privada, da Cia Agropastoril Vale do Piragiba* ("**Instrumento de Emissão**"), vem, pela presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais objeto do Instrumento de Emissão foram utilizados durante o período acima, corresponde a R\$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos no Instrumento de Emissão, conforme 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) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre									[•] %
Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data									R\$ [•]
Valor líquido da Oferta descontadas retenções previstas na oferta									R\$ [•]
Saldo a destinar									R\$ [•]

Valor Total da Oferta	R\$ 40.000.000,00
------------------------------	----------------------

Por fim, sempre que solicitado, encaminharemos a relação de notas fiscais que foram quitadas com tais recursos mediante arquivo eletrônico por correio eletrônico para [•].

Atenciosamente,

CIA AGROPASTORIL VALE DO PIRAGIBA

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

**ANEXO X - PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER FUTURAMENTE DESTINADA PARA O
EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO**

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENHIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENHIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
Matrícula 4.523 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ibotirama-BA <i>(Fazenda Baraúna)</i>	Luiz Felipe da Fonte Paranhos Ferreira Luiz Sergio Paranhos Ferreira Filho Maria Cecília Paranhos Ferreira da Costa Luiz Eduardo da Fonte Paranhos Ferreira	N/A	R\$40.000.000,00	100%	N/A	Não

ANEXO XI - CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO FUTURA

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



PLANILHA DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS ELEGÍVEIS EMISSÃO DO CRI (FAZ. BARAÚNA)

DESCRIÇÃO	UTILIZAÇÃO	VALOR UNIT	QUANT	TOTAL	2022	2023	2024
Tubulação Principal/ Adução + Conexões (ha)	Sistema de Gotejo Subterrâneo	R\$5.975,88	646	R\$3.860.418,69	R\$1.930.209,35	R\$1.930.209,35	
Tubulação Secundária + Ramal + Conexões (ha)	Sistema de Gotejo Subterrâneo	R\$3.858,72	1000	R\$3.858.723,80	R\$1.929.361,90	R\$1.929.361,90	
Emissores e Conectores + Acessórios (ha)	Sistema de Gotejo Subterrâneo	R\$21.449,93	1000	R\$21.449.930,65	R\$10.724.965,33	R\$10.724.965,33	
Rede Elétrica Alta Tensão	Elétrificação Fazenda	R\$5.169.000,00	1	R\$5.169.000,00	R\$2.584.500,00	R\$1.292.250,00	R\$1.292.250,00
Construção de 2,820m de Canal de Irrigação (km)	Canais de Irrigação	R\$800.000,00	2,82	R\$2.256.000,00	R\$2.256.000,00		
Abertura e Preparo de Solo 1.000ha (ha)	Preparo de Solo	R\$3.000,00	1000	R\$3.000.000,00	R\$1.500.000,00	R\$1.500.000,00	
Construção Estrada escoamento interno (km)	Estrada	R\$150.000,00	30	R\$4.500.000,00	R\$1.500.000,00	R\$500.000,00	R\$166.666,67
TOTAL				R\$44.094.073,15	R\$22.425.036,57	R\$17.876.786,57	R\$1.458.916,67

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Resgate Antecipado Compulsório. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades.