

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
73ª EMISSÃO, EM ATÉ 4 SÉRIES, DA**

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta
CNPJ nº 08.769.451/0001-08

lastreados em créditos imobiliários cedidos pela

PEREDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/ME nº 14.977.740/0001-97

e por outras sociedades de seu grupo econômico

Datado de
22 de dezembro de 2022

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 73ª EMISSÃO, EM ATÉ 4 SÉRIES, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO – LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA PEREDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E POR OUTRAS SOCIEDADES DE SEU GRUPO ECONÔMICO

I. Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto nº 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica 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

II. de outro lado, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, inciso III, da Lei nº 14.430/2022 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM nº 17/2021 (conforme definido abaixo):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados (“Agente Fiduciário”).

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 73ª Emissão, em até 4 Séries, da Virgo Companhia de Securitização – Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Pereda Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda e por Outras Sociedades de seu Grupo Econômico*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 73ª (septuagésima terceira) emissão, da Virgo Companhia de Securitização, de acordo com a Lei nº 14.430/2022, a Resolução CVM nº 60/2021 (conforme definido abaixo), e o artigo 6º da Lei nº 9.514/1997 (conforme definido abaixo), bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. Definições

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

“ <u>1ª Cessão</u> ”:	A cessão da 1ª (primeira) tranche de Créditos Imobiliários realizada no âmbito da Emissão, nos termos do Contrato de Cessão.
“ <u>1ª Série</u> ”:	A 1ª (primeira) Série de CRI integrante da Emissão.
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
“ <u>Ajuste do Preço da Cessão</u> ”:	O valor adicional a ser pago às Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão, correspondente à diferença positiva entre o fluxo de pagamentos creditados na Conta do Patrimônio Separado em um determinado mês, referentes ao pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, e o montante necessário aos pagamentos devidos em razão dos CRI, de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos prevista na cláusula 6.2 abaixo.
“ <u>Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas</u> ”:	A alienação fiduciária das Unidades Autônomas, constituída pelos Devedores, nos termos do Contrato de Venda e Compra, em garantia do pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários.
“ <u>ANBIMA</u> ”:	A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77.

<p>“<u>Assembleia Especial de Investidores dos CRI</u>”:</p>	<p>A assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma da cláusula 11 deste Termo de Securitização.</p>
<p>“<u>Auditor Independente</u>”:</p>	<p>A BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES, uma empresa brasileira de sociedade simples, é membro da BDO International Limited, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ nº 54.276.936/0001-79, ou terceiro que venha a ser contratado para substituí-lo, na qualidade de empresa contratada pela Emissora para realizar a auditoria independente das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404/1976. O Auditor Independente poderá ser substituído pela Emissora, independentemente de aprovação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI.</p>
<p>“<u>B3</u>”:</p>	<p>A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.</p>
<p>“<u>Banco Liquidante</u>”:</p>	<p>O ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI.</p>
<p>“<u>Boletins de Subscrição</u>”:</p>	<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.</p>

“ <u>CCI</u> ”:	As 40 (quarenta) cédulas de crédito imobiliário integrais, com garantia real, sob a forma escritural, emitidas pelas Cedentes, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004 e das Escrituras de Emissão de CCI, cada uma delas representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes de cada um dos Contratos de Venda e Compra.
“ <u>Cedentes</u> ”:	A Pereda Par, a SPE Vivace, a SPE R28 e a SPE VBI9, quando referidas em conjunto.
“ <u>CETIP21</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.3 deste Termo de Securitização.
“ <u>CMN</u> ”:	O Conselho Monetário Nacional.
“ <u>CNPJ/ME</u> ”:	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento.
“ <u>COFINS</u> ”:	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”:	O “ <i>Código ANBIMA para Oferta Públicas</i> ”, em vigor desde 6 de maio de 2021.
“ <u>Código Civil</u> ”:	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la.
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la.
“ <u>Condições Precedentes</u> ”:	As condições precedentes para pagamento do Preço da Cessão às Cedentes, conforme previstas no Contrato de Cessão.
“ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”:	A conta corrente de titularidade da Emissora mantida no Itaú Unibanco S.A. (cód. nº 341), agência nº 3100-5, conta corrente nº 41052-5, que integra o Patrimônio Separado, aberta e usada exclusivamente para a presente Emissão, que será submetida ao Regime Fiduciário, na qual (a) será

	<p>mantido o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, e (b) serão depositados todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários e quaisquer outros valores eventualmente devidos pelos Devedores, nos termos dos Contratos de Venda e Compra.</p>
<p>“<u>Contador do Patrimônio Separado</u>”:</p>	<p>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 nº 03.997.580/0001-21, ou terceiro que venha a ser contratado para substituí-lo, na qualidade de empresa contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404/1976. O Contador do Patrimônio Separado poderá ser substituído pela Emissora, independentemente de aprovação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI.</p>
<p>“<u>Contrato de Cessão</u>”:</p>	<p>O “<i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i>”, celebrado em 22 de dezembro de 2022, entre as Cedentes e a Emissora, com a interveniência e anuência do Servicer, e conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual os Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão cedidos pelas Cedentes à Emissora.</p>
<p>“<u>Contrato de Distribuição</u>”:</p>	<p>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 73ª Emissão, em até 4 Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização e Outras Avenças</i>”, a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de distribuidor e as Cedentes, para reger a forma de distribuição dos CRI.</p>
<p>“<u>Contrato de Servicing</u>”:</p>	<p>O “<i>Contrato de Prestação de Serviços de Administração Financeira Imobiliária</i>”, a ser</p>

	celebrado entre as Cedentes, a Emissora e o Servicer.
“ <u>Contratos de Venda e Compra</u> ”:	As escrituras públicas ou instrumentos particulares de venda e compra definitiva das Unidades Autônomas, conforme indicados e descritos no Anexo às Escrituras de Emissão de CCI, celebrados pelos Devedores, dos quais decorrem os Créditos Imobiliários representados pelas CCI.
“ <u>CPF/ME</u> ”:	O Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Economia.
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	Os créditos imobiliários performados, decorrentes dos Contratos de Venda e Compra, correspondentes ao preço de aquisição das Unidades Autônomas devidos pelos respectivos Devedores, incluindo todos e quaisquer acessórios, garantias e todos os demais encargos e direitos previstos nos Contratos de Venda e Compra, tais como juros remuneratórios, atualização monetária, cobertura securitária, encargos moratórios e demais acessórios e encargos descritos nos Contratos de Venda e Compra, compreendendo a totalidade das parcelas com vencimento a partir da respectiva Data de Corte (inclusive).
“ <u>CRI</u> ”:	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 73ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 20 da Lei nº 14.430/2022, do artigo 6º da Lei nº 9.514/1997 e da Resolução CVM nº 60/2021.
“ <u>CRI em Circulação</u> ”:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelas Cedentes e/ou pela própria Emissora e os de titularidade de sociedades por elas controladas, ou administradores das Cedentes ou da Emissora, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou

	indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.
“ <u>CSLL</u> ”:	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“ <u>CVM</u> ”:	A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS , entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.507.878/0001-08.
“ <u>Data de Corte</u> ”	A data de corte de cada tranche de Créditos Imobiliários, cedida nos termos do Contrato de Cessão.
“ <u>Data de Corte da 1ª Cessão</u> ”:	O dia 1º de janeiro de 2023.
“ <u>Data de Emissão da 1ª Série</u> ”:	O dia 27 de dezembro de 2022.
“ <u>Data de Pagamento dos CRI</u> ”:	Cada data de pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI, conforme <u>Anexo II</u> deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Transferência da Cobrança</u> ”:	A data de transferência da cobrança de cada tranche de Créditos Imobiliários, cedida nos termos do Contrato de Cessão.
“ <u>Data de Transferência da Cobrança da 1ª Cessão</u> ”:	O dia 1º de fevereiro de 2023.
“ <u>Data de Vencimento Final</u> ”:	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 14 de setembro de 2032.
“ <u>Data de Verificação</u> ”:	A data para verificação dos valores efetivamente pagos e recebidos na Conta do Patrimônio Separado durante o Período de Apuração encerrado, para fins de aplicação dos recursos de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos prevista na cláusula 6.2 abaixo e cálculo e pagamento do Ajuste do Preço da Cessão, a qual corresponderá ao 6º (sexto) Dia Útil do mês

	imediatamente subsequente ao mês civil correspondente a cada Período de Apuração.
“ <u>Decreto nº 6.306/2007</u> ”:	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
“ <u>Decreto nº 8.426/2015</u> ”:	O Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado.
“ <u>Despesas</u> ”:	As despesas da Emissão, que incluem as Despesas Flat, as despesas recorrentes e eventuais despesas extraordinárias relacionadas à Emissão, conforme descritas na cláusula 12 deste Termo de Securitização.
“ <u>Despesas Flat</u> ”:	As despesas à vista, devidas no âmbito da Emissão, de responsabilidade das Cedentes, a serem pagas mediante a retenção de parte do Preço da Cessão devido às Cedentes, na forma prevista no Contrato de Cessão.
“ <u>Devedores</u> ”:	Os adquirentes das Unidades Autônomas e devedores dos Créditos Imobiliários decorrentes dos respectivos Contratos de Venda e Compra.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Com relação a qualquer pagamento: (a) realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (b) não realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
“ <u>Documentos Comprobatórios</u> ”:	Os documentos que comprovam a existência dos Créditos Imobiliários, que representam o lastro dos CRI, que correspondem às vias originais ou cópias autenticadas dos Contratos de Venda e Compra, a serem enviadas pelas Cedentes à Emissora.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam: (a) os Contratos de Venda e Compra;

	(b) as Escrituras de Emissão de CCI; (c) o Contrato de Cessão; (d) o presente Termo de Securitização; (e) os Boletins de Subscrição; (f) o Contrato de Distribuição; e (g) o Contrato de Servicing.
“ <u>Emissão</u> ”:	A 73ª emissão de CRI da Emissora.
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”:	A VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , acima qualificada.
“ <u>Empreendimentos</u> ”:	Os empreendimentos imobiliários residenciais realizados nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, aos quais pertencem as Unidades Autônomas objeto dos Contratos de Venda e Compra, conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão.
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	Cada <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Com Garantia Real, sob a Forma Escritural</i> , firmado por cada uma das Cedentes, por meio do qual foram emitidas as CCI para representar os Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente.
“ <u>Escriturador</u> ”:	O ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar – Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
“ <u>Evento de Transferência ou Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.1 abaixo.
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”:	O fundo de despesas a ser constituído mediante a retenção de parte dos recursos oriundos do pagamento do Preço da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, e recomposto na forma do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, em garantia do pagamento das

	Despesas da Emissão, nos termos da cláusula 2.9.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”:	O fundo de reserva a ser constituído mediante a retenção de parte dos recursos oriundos do pagamento do Preço da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, e recomposto na forma do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, em garantia do pagamento dos CRI, nos termos da cláusula 2.9.3 deste Termo de Securitização.
“ <u>Garantias</u> ”:	A Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando referidos em conjunto.
“ <u>IGP-M/FGV</u> ”:	O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Instituição Custodiante das CCI</u> ”:	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.
“ <u>Instrução CVM nº 400/2003</u> ”:	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 476/2009</u> ”:	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“ <u>Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015</u> ”:	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.4.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.10 deste Termo de Securitização.
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.9 deste Termo de Securitização.

“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>IRRF</u> ”:	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ <u>IRPJ</u> ”:	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ <u>ISS</u> ”:	O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“ <u>JTF</u> ”:	Tem o significado previsto na Cláusula 13.3 abaixo.
“ <u>JUCESP</u> ”:	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	A remuneração devida aos titulares dos CRI de cada Série.
“ <u>Lei nº 6.385/1976</u> ”:	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 6.404/1976</u> ”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 8.981/1995</u> ”:	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 9.514/1997</u> ”:	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 9.532/1997</u> ”:	A Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 10.931/2004</u> ”:	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 11.033/2004</u> ”:	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.

“ <u>Lei nº 14.430/2022</u> ”:	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”:	Qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> (FCPA) e o <i>U.K. Bribery Act</i> , se e conforme aplicável.
“ <u>Legislação Socioambiental</u> ”:	As leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para a execução de seu objeto social, incluindo, mas sem limitação, a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente (incluindo mas não se limitando à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA).
“ <u>MDA</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.3 deste Termo de Securitização.
“ <u>Novo Índice</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.7.1 abaixo.
“ <u>Oferta</u> ”:	A oferta pública com esforços restritos dos CRI, a ser realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/2009.
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pela Conta do Patrimônio Separado, pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos e pelas Garantias, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se

	exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão.
“ <u>Perda Par</u> ”:	A PEREDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 513, conjunto 112, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.977.740/0001-97.
“ <u>Período de Apuração</u> ”:	O período no qual serão considerados os Créditos Imobiliários pagos pelos Devedores e recebidos na Conta do Patrimônio Separado, para fins de aplicação dos recursos de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos prevista na cláusula 6.2 abaixo, correspondente a cada mês civil, devendo ser considerados os Créditos Imobiliários (a) pagos até o último dia do respectivo mês civil em análise ou no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente subsequente (caso o último dia do mês civil em análise não seja um Dia Útil) e (b) que tenham sido efetivamente depositados na Conta do Patrimônio Separado até o 2º (segundo) Dia Útil do mês imediatamente subsequente ao do mês civil de análise.
“ <u>PIS</u> ”:	A Contribuição ao Programa de Integração Social.
“ <u>Prazo de Colocação</u> ”:	O prazo de colocação dos CRI contado do início da Oferta, na forma dos artigos 7-A e 8º da Instrução CVM nº 476/2009, até a ocorrência da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores.
“ <u>Preço da Cessão</u> ”:	O preço de aquisição dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão, que inclui o Preço da Cessão Inicial e o Ajuste do Preço da Cessão.

<p><u>“Preço da Cessão Inicial”</u>:</p>	<p>O valor inicial a ser pago pela Emissora às Cedentes pela aquisição dos Créditos Imobiliários.</p>
<p><u>“Prêmio de Recompra Facultativa”</u>:</p>	<p>O prêmio devido pelas Cedentes em razão de determinadas hipóteses de Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão.</p>
<p><u>“Recompra Obrigatória”</u>:</p>	<p>A obrigação das Cedentes de recomprar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, exclusivamente em relação aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI (a) para os quais não seja verificado o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão, notadamente aquelas relacionadas ao registro dos Contratos de Venda e Compra e averbação da emissão das respectivas CCI nas matrículas das respectivas Unidades Autônomas; e (b) para os quais as Cedentes não comprovem o cumprimento de determinadas obrigações relacionadas ao pagamento de prêmio, renovação e endosso dos Seguros referentes aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, observados os termos e condições previstos no Contrato de Cessão.</p>
<p><u>“Recompra Facultativa”</u>:</p>	<p>A faculdade das Cedentes de recomprar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão.</p>
<p><u>“Regime Fiduciário”</u>:</p>	<p>O regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos e as Garantias, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430/2022, 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</p>

	exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.
“ <u>Resolução CMN nº 4.373/2014</u> ”:	A Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM nº 17/2021</u> ”:	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM nº 30/2021</u> ”:	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM nº 44/2021</u> ”:	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM nº 60/2021</u> ”:	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM nº 81/2022</u> ”:	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
“ <u>Seguros</u> ”:	Os seguros previstos nos Contratos de Venda e Compra, contratados em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários.
“ <u>Série</u> ”	Cada série de CRI emitida no âmbito da Emissão.
“ <u>Servicer</u> ”:	A ARKE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, conjunto 72, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.409.378/0001-46.
“ <u>Sistema de Negociação</u> ”:	A B3 ou qualquer outro sistema de registro e liquidação de ativos privados autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil, no qual serão registradas e depositadas as CCI.
“ <u>SPE R028</u> ”:	A R028 SECUNDINO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 513, conjunto 112, sala

	12, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.016.228/0001-47.
“ <u>SPE Vivace</u> ”:	A VIVACE MARINGÁ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 513, conjunto 112, sala 10, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.157.393/0001-20.
“ <u>SPE VBI9</u> ”:	A VBI 9 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 513, conjunto 112, sala 10, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.016.338/0001-09.
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”:	Os investidores profissionais e/ou qualificados subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso.
“ <u>Unidades Autônomas</u> ”:	As unidades autônomas dos Empreendimentos, adquiridas pelos respectivos Devedores no âmbito dos Contratos de Venda e Compra e que integram as respectivas Aliações Fiduciárias de Unidades Autônomas.
“ <u>Valor Global da 1ª Série</u> ”	O valor total da 1ª Série, correspondente a R\$ 6.610.000,00 (seis milhões, seiscentos e dez mil reais).
“ <u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.9.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Inicial do Fundo de Reserva</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.9.3 deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.9.2.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Reserva</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.9.3.1 deste Termo de Securitização.

“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	O valor nominal unitário dos CRI de cada Série, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão da respectiva Série.
“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”:	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI de cada Série, devidamente atualizado pelo índice de atualização monetária da respectiva Série.
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”	O valor total da Emissão, correspondente a até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

1.1.1 Adicionalmente, **(a)** 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; **(b)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(c)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(d)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(e)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(f)** 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 **(g)** todas as referências à Emissora e ao Agente Fiduciário incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

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

2. Objeto e Créditos Imobiliários

2.1 Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, sem qualquer coobrigação por parte dos Cedentes, aos CRI da 73ª emissão da Emissora, cujas características são descritas na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.2 Aprovação da Emissão: A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 18 de abril de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 29 de abril de 2022, sob o nº 216.539/22-5 e publicada no jornal “O Dia SP” na edição de 07, 08 e 09 de maio 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 nº 400/2003 quanto para aquelas com esforços restritos de acordo com o rito da Instrução CVM nº 476/2009, sendo certo que a Emissora declara, para todos os fins de direito que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

2.3 Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, de sua titularidade, com valor nominal de R\$ 10.213.117,10 (dez milhões, duzentos e treze mil, cento e dezessete reais e dez centavos), na presente data.

- (a) a Emissora declara que os Créditos Imobiliários não encontram-se vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.
- (b) considerando que o valor nominal dos Créditos Imobiliários é superior ao valor de emissão dos CRI, nos termos do Contrato de Cessão, a Emissora pagará mensalmente às Cedentes, após os demais pagamentos mais prioritários previstos na ordem de prioridade de pagamentos da cláusula 6.2 abaixo, o Ajuste do Preço da Cessão.

2.4 Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

2.5 Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

2.5.1 A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão,

observado que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão pagos diretamente à Conta do Patrimônio Separado, por meio de boletos bancários a serem emitidos aos Devedores pelo Servicer.

2.5.2 As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e as Escrituras de Emissão de CCI, por meio das quais foram emitidas as CCI, encontram-se custodiadas pela Instituição Custodiante, tendo sido as CCI devidamente registradas e depositadas no Sistema de Negociação em conta de titularidade da Emissora, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004.

2.6 Arrecadação ordinária dos Créditos Imobiliários: Todos e quaisquer recursos oriundos do pagamento das parcelas dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, com vencimento a partir da respectiva Data de Corte (inclusive), no todo ou em parte, inclusive eventuais antecipações de parcelas, serão devidos integralmente à Emissora, sendo **(a)** em relação às parcelas dos Créditos Imobiliários com vencimento entre a respectiva Data de Corte (inclusive) e a respectiva Data de Transferência da Cobrança (exclusive), devendo ser pagos às Cedentes por meio de boletos bancários emitidos pelas referidas Cedentes, com os recursos direcionados **(1)** às contas correntes de titularidade das respectivas Cedentes, e integralmente transferidos por estas à Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento ou **(2)** diretamente à Conta do Patrimônio Separado; e **(b)** em relação às parcelas dos Créditos Imobiliários com vencimento a partir da respectiva Data de Transferência da Cobrança (inclusive), devendo ser pagos diretamente à Emissora, por meio de boletos bancários a serem emitidos pelo Servicer, para os Devedores, com o direcionamento dos recursos para a Conta do Patrimônio Separado.

2.6.1 Eventuais antecipações de parcelas com vencimento a partir da respectiva Data de Corte (inclusive), para as quais ainda não tenham sido emitidos os respectivos boletos de cobrança aos Devedores, deverão ser realizadas mediante a emissão de boletos de cobrança específicos, pelo Servicer, com o direcionamento dos recursos para a Conta do Patrimônio Separado.

2.7 Administração ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão exercidas pelo Servicer, nos termos do Contrato de Servicing.

2.7.1 Fica facultado ao Servicer contar com o suporte da Pereda Par, na qualidade de Cedente e beneficiária de parte do Ajuste do Preço da Cessão e, consequentemente, parte interessada no êxito das medidas de cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, inclusive para fins de

intermediação do contato com os Devedores dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

2.7.2 As atividades relacionadas à administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI incluirão a tomada de todas as medidas legais necessárias para cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, incluindo cobrança judicial dos Devedores, bem como ao início de qualquer procedimento referente à excussão das respectivas garantias de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas para garantir o pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI pelos respectivos Devedores.

2.7.3 Caberá à Emissora dar quitação aos Devedores que tenham seu respectivo Crédito Imobiliário pago integralmente, bem como autorizar a baixa da respectiva Alienação Fiduciária da Unidade Autônoma, em até 30 (trinta) dias após solicitação pelo Devedor do respectivo Contrato de Venda e Compra e desde que atestado o pagamento integral pelo Servicer, observadas as demais disposições legais aplicáveis, devendo emitir os termos de quitação quando liquidados todos os compromissos contratuais de um respectivo Devedor.

2.7.4 A Emissora fica, desde já, devidamente autorizada a, independentemente de qualquer aprovação adicional em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a acatar quaisquer propostas para a amortização antecipada e/ou liquidação antecipada dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, que sejam realizadas na forma prevista nos respectivos Contratos de Venda e Compra, sem a concessão de quaisquer descontos ou abatimentos adicionais aos previstos nos respectivos Contratos de Venda e Compra, assim como propostas que envolvam: **(a)** a substituição do índice de correção monetária dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Venda e Compra, do IGP-M/FGV para o IPCA/IBGE, e **(b)** o parcelamento de valores em atraso dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Venda e Compra, desde que a última parcela do novo fluxo de pagamentos definido com o Devedor seja devida até o mês imediatamente anterior à Data de Vencimento Final, sendo permitida também, nestas hipóteses, exclusivamente nos casos em que o Devedor possua uma única parcela vencida e não paga, conforme o caso, a isenção de valores referentes a multas e juros de mora.

2.7.4.1 Na hipótese de liquidação antecipada dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI mediante a contratação de financiamento bancário por parte dos respectivos Devedores, a Emissora fica autorizada a comparecer no respectivo contrato de financiamento bancário na qualidade de interveniente quitante, observado que os valores referentes à liquidação antecipada dos Créditos Imobiliários deverá ser disponibilizado na Conta do Patrimônio Separado e destinado ao pagamento dos CRI e, conforme o caso, do Ajuste do Preço da Cessão, na

forma prevista na cláusula 6.1.2 abaixo, e/ou de acordo com a cláusula 2.8 abaixo.

2.8 Pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários: Todos os pagamentos de parcelas dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI que venham a ser realizados pelos respectivos devedores previamente às respectivas datas de vencimento, deverão ser recebidos na forma prevista nas cláusulas 2.6 e 2.6.1 acima e, em conjunto com os eventuais pagamentos dos Créditos Imobiliários decorrentes do recebimento de indenizações por sinistro em razão dos Seguros contratados para os Créditos Imobiliários, deverão ser aplicados de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos de que trata a cláusula 6.2 abaixo, sendo certo que:

- (a) os recursos recebidos em decorrência das parcelas dos Créditos Imobiliários representados por CCI com vencimento em determinado mês, pagas antecipadamente dentro do respectivo mês, deverão ser retidas e utilizadas para o pagamento das parcelas de Juros Remuneratórios e amortização programada dos CRI devidas no mês imediatamente posterior ao do vencimento original da respectiva parcela (exemplo: recursos de parcela dos Créditos Imobiliários com vencimento em 15 de janeiro de 2023, paga em 10 de janeiro de 2023, serão utilizados para pagamento das parcelas de Juros Remuneratórios e amortização programada dos CRI devidas no mês de fevereiro de 2023);
- (b) os recursos recebidos em decorrência das parcelas dos Créditos Imobiliários representados por CCI com vencimento em determinado mês, pagas antecipadamente no mês imediatamente anterior, deverão ser retidas e utilizadas para o pagamento das parcelas de Juros Remuneratórios e amortização programada dos CRI devidas no mês imediatamente posterior ao do vencimento original da respectiva parcela (exemplo: recursos de parcela dos Créditos Imobiliários com vencimento em 15 de fevereiro de 2023, paga em 10 de janeiro de 2023, serão utilizados para pagamento das parcelas de Juros Remuneratórios e amortização programada dos CRI devidas no mês de março de 2023); e
- (c) os recursos recebidos em decorrência das parcelas dos Créditos Imobiliários representados por CCI com vencimento em determinado mês, pagas antecipadamente no 2º (segundo) mês imediatamente anterior ou antes, deverão ser retidas e utilizadas para a amortização extraordinária dos CRI no mês imediatamente posterior ao do pagamento (exemplo: recursos de parcela dos Créditos Imobiliários com vencimento em 15 de março de 2023, paga em 10 de janeiro de 2023, serão utilizados para pagamento da amortização extraordinária dos CRI na Data de Pagamento dos CRI do mês de fevereiro de 2023).

2.9 Garantias da Operação: Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI contam com garantia de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas. Adicionalmente, por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes constituíram (a) o Fundo de Despesas, para

fins de garantia do pagamento das despesas da Emissão e **(b)** o Fundo de Reserva, para fins de garantia do pagamento das obrigações relativas à Emissão.

2.9.1 *Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas.* Cada Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI é garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, as quais, após a conclusão das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão e efetivo registro dos Contratos de Venda e Compra e averbação das respectivas CCI, pelas Cedentes, nas matrículas das Unidades Autônomas, estarão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI.

2.9.1.1 As CCI foram emitidas com garantia real, sendo certo que as CCI serão objeto de averbação nas matrículas das respectivas Unidades Autônomas no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de celebração do Contrato de Cessão, prorrogáveis pelo mesmo período em caso de apresentação de exigências para a averbação das Escrituras de Emissão de CCI pelos respectivos cartórios de registro de imóveis, sob pena de Recompra Obrigatória dos Créditos Imobiliários representados por CCI para os quais não se comprove a averbação das respectivas CCI nas matrículas das correspondentes Unidades Autônomas em tal prazo, na forma prevista no Contrato de Cessão.

2.9.1.2 Exclusivamente para fins de depósito da presente CCI no Sistema de Negociação, a CCI ficará depositada como sendo “sem garantia” até o efetivo registro da garantia e averbação das CCI, nos competentes cartórios competentes.

2.9.1.3 A Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante das CCI cópias dos comprovantes dos registros e averbações descritos na cláusula 2.9.1.1 acima, além de carta de solicitação de alteração das características do ativo, assim como quaisquer outras informações que lhe venham a ser solicitadas pela Instituição Custodiante das CCI, a fim de que esta proceda com a alteração do registro de cada CCI perante o Sistema de Negociação, de “sem garantia” para “com garantia real”.

2.9.2 *Fundo de Despesas:* Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante de R\$ 78.937,20 (setenta e oito mil, novecentos e trinta e sete reais e vinte centavos) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”) referente à constituição de um Fundo de Despesas, para fazer frente ao pagamento das despesas da Emissão, presentes e futuras, incluindo as despesas a serem incorridas durante o período de vigência dos CRI, observadas as disposições abaixo, sendo certo que, após o pagamento da 1ª Parcela do Preço da Cessão, o Valor Inicial do Fundo de Despesas passará a ser

de R\$ 87.791,66 (oitenta e sete mil, setecentos e noventa e um reais e sessenta e seis centavos).

2.9.2.1 O Fundo de Despesas deverá ser recomposto com recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, nos termos da ordem de prioridade de pagamentos prevista na cláusula 6.2 abaixo, sempre que a Emissora verificar que, em determinada data, o valor do Fundo de Despesas for inferior a R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), até que seja atingido novamente o Valor Inicial do Fundo de Despesas.

2.9.2.2 Após a constituição do Fundo de Despesas, os valores a ele referentes poderão ser investidos pela Emissora em Investimentos Permitidos.

2.9.2.3 Eventuais valores remanescentes no Fundo de Despesas, após o resgate dos CRI e pagamento de todas as despesas da Emissão, deverão ser devolvidos às Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão.

2.9.3 *Fundo de Reserva:* Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante inicial equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total de emissão do CRI, correspondente a R\$ 330.500,00 (trezentos e trinta mil e quinhentos reais) (“Valor Inicial do Fundo de Reserva”), sendo que este valor será destinado para a constituição de um Fundo de Reserva, em garantia ao pagamento mensal de Juros remuneratórios, amortização programada e/ou pagamento das demais Despesas referentes à Emissão.

2.9.3.1 Os valores retidos a título de Fundo de Reserva deverão corresponder, até o efetivo resgate total do CRI, a 5% (cinco por cento) do saldo devedor atualizado dos CRI após o pagamento da parcela mensal de remuneração, amortização programada e da eventual amortização extraordinária obrigatória dos CRI do respectivo mês (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”).

2.9.3.2 A Emissora realizará a verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva mensalmente, em cada Data de Verificação.

2.9.3.3 Na hipótese de, nas Datas de Verificação, a Emissora identificar que o montante de recursos existentes no Fundo de Reserva vier a ser inferior ao Valor Mínimo Fundo de Reserva, a Emissora fará a recomposição do Fundo de Reserva com recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, nos termos

da ordem de prioridade de pagamentos prevista na cláusula 6.2 abaixo, até que o Valor Mínimo do Fundo de Reserva seja alcançado.

2.9.3.4 Na hipótese de, nas Datas de Verificação, a Emissora identificar que o montante de recursos existentes no Fundo de Reserva vier a ser superior ao Valor Mínimo Fundo de Reserva, a Emissora fará a devolução dos recursos excedentes para a Perda Par, em até 2 (dois) Dias Úteis da Data de Pagamento prevista para o respectivo mês, independentemente de aprovação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI.

2.9.3.5 Após a constituição do Fundo de Reserva, os valores a ele referentes poderão ser investidos pela Emissora em Investimentos Permitidos.

2.9.3.6 Eventuais valores remanescentes no Fundo de Reserva, após o resgate dos CRI e pagamento de todas as despesas da Emissão, deverão ser devolvidos às Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão.

3. Identificação dos CRI e forma de distribuição

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente 73ª (septuagésima terceira) emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, serão divididos em até 4 (quatro) Séries, as quais possuem as seguintes características:

(a) *1ª Série:*

- (1) **Quantidade de CRI da 1ª Série:** 6.610 (seis mil, seiscentos e dez);
- (2) **Valor Global da 1ª Série:** R\$ 6.610.000,00 (seis milhões, seiscentos e dez mil reais);
- (3) **Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série:** R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão da 1ª Série;
- (4) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, será atualizado a partir da primeira data de integralização dos CRI da 1ª Série, pela variação acumulada do IPCA/IBGE;
- (5) **Juros Remuneratórios dos CRI da 1ª Série:** A partir da primeira data de integralização dos CRI da 1ª Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 1ª Série fará jus a juros remuneratórios à taxa de 9,75% (nove inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos

e sessenta) Dias Corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Corridos decorridos durante o período de vigência dos CRI, calculados de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;

- (6) ***Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização Programada dos CRI da 1ª Série:*** de acordo com a tabela constante do Anexo II e a cláusula 5 deste Termo de Securitização;
- (7) ***Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI da 1ª Série:*** de acordo com as tabelas constantes do Anexo II deste Termo de Securitização, observado o disposto na cláusula 5.2.1 abaixo;
- (8) ***Regime Fiduciário:*** Sim;
- (9) ***Ambiente de Depósito, Distribuição e Negociação:*** B3;
- (10) ***Data de Emissão da 1ª Série:*** 27 de dezembro de 2022;
- (11) ***Local de Emissão:*** São Paulo – SP;
- (12) ***Data de Vencimento Final da 1ª Série:*** 14 de setembro de 2032;
- (13) ***Prazo de vencimento da 1ª Série:*** 3.549 (três mil, quinhentos e quarenta e nove) dias;
- (14) ***Taxa de Amortização:*** de acordo o Anexo II deste Termo de Securitização, observado o disposto na cláusula 5.4 abaixo;
- (15) ***Garantia flutuante:*** Não há;
- (16) ***Garantias:*** (i) a Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma constituída em garantia a cada Crédito Imobiliário representado por CCI, (ii) o Fundo de Reserva e (iii) o Fundo de Despesas, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (17) ***Coobrigação da Emissora:*** Não há;
- (18) ***Carência:*** 1 (um) mês de Juros Remuneratórios e amortização programada dos CRI;
- (19) ***Subordinação:*** Não há;

- (20) ***Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI da 1ª Série:*** 13 de fevereiro de 2023;
- (21) ***Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada dos CRI da 1ª Série:*** 13 de fevereiro de 2023;
- (22) ***Forma:*** os CRI da 1ª Série serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI da 1ª Série não estiverem eletronicamente custodiados na B3; e
- (23) ***Classificação ANBIMA dos CRI da 1ª Série:*** conforme disposto no parágrafo sétimo do artigo 6º do Código ANBIMA, em linha com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI apresentam a seguinte classificação: Híbrido – Pulverizado – Outros – Compra e Venda. ***“Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.”***

3.2 Emissão de Novas Séries e vinculação de novos Créditos Imobiliários: No âmbito da Emissão, no prazo de até 6 (seis) meses contados da data de assinatura do Termo de Securitização, mediante prévia e expressa aprovação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Emissora poderá, nos termos do artigo 22, inciso X da Lei nº 14.430/2022, emitir novas Séries de CRI, até o limite do Valor Total da Emissão e o limite de até 4 (quatro) Séries, sendo certo que as novas Séries deverão ser lastreadas por novos Créditos Imobiliários a serem cedidos pelas Cedentes, mediante a celebração de aditamento ao Contrato de Cessão, conforme modelo constante do Anexo IV ao Contrato de Cessão.

3.2.1 Nos termos do Contrato de Cessão, a cessão de novos Créditos Imobiliários e a emissão de novas Séries de CRI deverá ser precedida de **(a)** envio de relatório de auditoria dos novos Créditos Imobiliários, elaborado pela Servicer, com teor satisfatório à Emissora, **(b)** recebimento, pela Emissora, de relatório de auditoria legal das Cedentes e dos Imóveis, elaborado pelo mesmo assessor legal da operação, com teor satisfatório à Cessionária, ao seu exclusivo critério e **(c)** de deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, no qual os Titulares dos CRI deverão aprovar **(1)** os novos Créditos Imobiliários a serem cedidos, **(2)** a emissão de nova Série de CRI, **(3)** a vinculação dos novos Créditos Imobiliários à Emissão, os quais integrarão, juntamente com os Créditos Imobiliários anteriores, um único Patrimônio Separado, **(4)** o aditamento ao Contrato de Cessão, de acordo com o modelo constante do Anexo IV ao Contrato de Cessão, e **(5)** aditamento a este Termo de Securitização, de acordo com o modelo de aditamento constante do Anexo VIII a este Termo de Securitização.

3.2.2 Os novos Créditos Imobiliários a serem cedidos e vinculados à Emissão deverão ser expressamente aprovados pelos Titulares de CRI na Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a cláusula 3.2 acima, observado o disposto no Contrato de Cessão.

3.2.3 Na hipótese de emissão de novas Séries de CRI, o presente Termo de Securitização deverá ser aditado, de acordo com o modelo de aditamento constante do Anexo VIII a este Termo de Securitização, para prever os termos e condições das novas Séries de CRI e a identificação dos novos Créditos Imobiliários cedidos.

3.2.4 A cada vinculação de novos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá encaminhar à B3 cópia do correspondente aditamento ao presente Termo de Securitização, acompanhada da respectiva nova declaração de custódia dos novos Créditos Imobiliários, nos termos do Anexo IV ao presente Termo de Securitização, em até 3 (três) Dias Úteis contados da sua formalização.

3.2.5 Os novos Créditos Imobiliários serão vinculados à Emissão em conformidade e proporcionalmente à subscrição e integralização dos CRI de novas Séries, observado que não serão utilizados para substituição dos Créditos Imobiliários.

3.2.6 Pela cessão dos novos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará às Cedentes o Preço da Cessão definido no respectivo aditamento ao Contrato de Cessão, líquido das retenções previstas no referido aditamento ao Contrato de Cessão, devendo ser observadas, para o referido pagamento, as Condições Precedentes definidas no referido aditamento ao Contrato de Cessão.

3.3 Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: **(a)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“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 e no Contrato de Distribuição, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. A distribuição será intermediada diretamente pela Emissora, nos termos do artigo 43, da Resolução CVM nº 60/2021.

3.4 Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto da Oferta, em conformidade com a Instrução CVM nº 476/2009, sendo a referida Oferta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476/2009.

3.4.1 A Oferta será realizada diretamente pela Emissora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM nº 60/2021, e é destinada apenas à investidores que atendam às características de investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/2021 e do artigo 3 da Instrução CVM nº 476/2009, respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado previstas na regulamentação em vigor (“Investidores Profissionais” ou “Investidor Profissional”, quando individualmente denominado).

3.4.2 Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/2009, os CRI da presente Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.4.3 Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que:

- (a) estão cientes de que a Oferta não foi registrada na CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/2009, observado, ainda, o disposto na cláusula 3.5, abaixo; e
- (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/2021.

3.5 A Oferta será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores, ou a exclusivo critério de Emissora, no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses contados do início da distribuição dos CRI, o que ocorrer primeiro, observado o disposto na Instrução CVM 476/2009.

3.5.1 Cabe à Emissora informar à CVM, em conformidade com o artigo 8º e 7º da Instrução CVM 476/2009, o início da Oferta, no prazo de até 5 (cinco) Dias úteis contados da primeira procura à potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página de CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no artigo 7 da Instrução CVM 476/2009.

3.5.2 A comunicação de que trata o item 3.5.1 acima, deverá conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM nº 476/2009.

3.5.3 A Securitizadora deverá manter lista contendo **(a)** o nome das pessoas procuradas; **(b)** o número do Cadastro de pessoas físicas (CPF/ME) e/ou

do Cadastro Nacional de pessoas jurídicas (CNPJ/ME); (c) a data em que foram procuradas; e (d) a sua decisão em relação à Oferta.

3.6 Em conformidade com o artigo 8º da instrução CVM nº 476/2009, o encerramento da Oferta deverá ser informado pela Securitizadora à CVM, no plano de 5 (cinco) dias corridos contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da instrução CVM nº 476/2009 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

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

3.8 Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta não será restrita junto à CVM, nos termos da instrução CVM nº 476/2009. A Emissão poderá ser registrada na ANBIMA, de acordo com as normas da ANBIMA.

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

3.10 Os CRI de presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/2021 (“Investidores Qualificados”), a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 400/2003, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

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

3.12 Declarações. As declarações exigidas da Emissora e do Agente Fiduciário, nos termos (a) do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60/2021 e (b) do artigo 5º, da Resolução CVM nº 17/2021, constam dos Anexos III e V respectivamente, deste Termo de Securitização, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

4. Subscrição, integralização e titularidade dos CRI

4.1 Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor Profissional.

4.2 Integralização dos CRI: A integralização dos CRI de cada Série será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato de subscrição, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva Série (“Preço de Integralização”), acrescido dos Juros Remuneratórios da respectiva Série, a partir da primeira data de integralização dos CRI da respectiva Série. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio negociado na distribuição. A integralização dos CRI será realizada via B3.

4.3 Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 ou pelo extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

5. Cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado, Saldo Devedor e Juros Remuneratórios dos CRI

5.1 Cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI de cada Série será atualizado monetariamente pela variação mensal do IPCA/IBGE, nas Datas de Pagamento dos CRI da respectiva Série (conforme definido abaixo e previsto no Anexo II), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente, como segue:

$$VN_a = VN \times C, \text{ onde:}$$

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva Série ou saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI da respectiva Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, conforme o caso, da primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série, ou da última Data de Pagamento dos CRI da respectiva Série, ou da data

da última amortização ou incorporação de Remuneração, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE, considerando apenas as variações maiores que zero, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado como segue:

$$C = \left(\frac{NI_n}{NI_0} \right)^{\frac{dcp}{dct}}, \text{ onde:}$$

NI_n = Número-Índice do IPCA/IBGE referente ao terceiro mês imediatamente anterior ao mês da data de atualização, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento dos CRI do mês de janeiro, será utilizado o número índice do IPCA/IBGE do mês de outubro, divulgado no mês de novembro;

NI_0 = Número-Índice do IPCA/IBGE referente ao mês imediatamente anterior ao NI_n , ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento dos CRI da respectiva Série do mês de janeiro, será utilizado o número índice do IPCA/IBGE do mês de setembro, divulgado no mês de outubro;

dcp = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro;

dct = Número de dias corridos entre a Data de Pagamento dos CRI da respectiva Série, imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Pagamento dos CRI da respectiva Série (inclusive), sendo “dct” um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização, será considerado “dct” como 29;

Observações:

5.1.1 O termo “Número-Índice” refere-se ao número-índice do IPCA/IBGE, divulgado com todas as casas decimais.

5.1.2 O termo “Datas de Pagamento dos CRI” significa todas as datas de pagamento ou incorporação de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI, conforme descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.2 Cálculo dos Juros Remuneratórios: O cálculo dos Juros Remuneratórios obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = Vna \times (Fator \text{ de Juros } - 1)$$

onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período. Valor em reais, calculados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vna = conforme definido anteriormente;

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

$$Fator\ Juros = \left[(i + 1)^{\frac{dcp}{360}} \right]$$

onde:

i = 9,75% (nove inteiros e setenta e cinco centésimos por cento);

dcp = conforme definido acima;

5.2.1 Caso os valores disponíveis para pagamento dos Juros Remuneratórios devidos em uma determinada Data de Pagamento dos CRI da respectiva Série, nos termos da ordem de prioridade de pagamentos prevista na cláusula 6.2 abaixo, seja insuficiente para o pagamento do valor total devido de Juros Remuneratórios na respectiva Data de Pagamento dos CRI da respectiva Série, o saldo do valor de Juros Remuneratórios devido e não pago será capitalizado e pago na próxima Data de Pagamento dos CRI da respectiva Série.

5.3 Cálculo das amortizações programadas dos CRI: O cálculo da amortização do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI de cada Série será calculada da seguinte forma:

$$Aai = (Vna \times Tai)$$

onde:

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

Vna = Conforme definido anteriormente.

Tai = Taxa da i-ésima parcela de amortização programada, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização (Tai)” do Anexo II deste Termo de Securitização, observado o disposto na cláusula 5.4 abaixo.

5.4 Atualização mensal das taxas de amortização (Tai) dos CRI: A Emissora realizará mensalmente, nas Datas de Apuração, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI, e sem a necessidade de aditamento ao Termo de Securitização, a atualização das taxas de amortização (Tai) previstas no cronograma constante do Anexo II a este Termo de Securitização, de modo a refletir eventuais alterações no fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, que constituem o lastro dos CRI, incluindo, mas não se limitando, em decorrência de eventuais pagamentos antecipados, renegociações, atrasos e outros eventos relacionados aos referidos Créditos Imobiliários.

5.4.1 As novas taxas de amortização (Tai) dos CRI de cada Série a serem adotadas serão definidas pela Emissora, considerando que:

- (a) para cada Período de Apuração futuro em que o valor total de recebimentos previsto para os Créditos Imobiliários (conforme relatório do Servicer), deduzidos os montantes referentes à recomposição do Fundo de Despesas previstos para o mês imediatamente subsequente ao respectivo Período de Apuração, seja igual ou inferior a R\$ 150.000,000 (cento e cinquenta mil reais), atualizado anualmente pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão da 1ª Série, as novas taxas de amortização (Tai) dos CRI deverão considerar que 81,50% (oitenta e um inteiros e cinquenta centésimos por cento) dos valores líquidos a serem recebidos no respectivo Período de Apuração, serão destinados ao pagamento dos Juros Remuneratórios e amortização programada dos CRI na Data de Pagamento do mês imediatamente subsequente ao Período de Apuração; e
- (b) para cada Período de Apuração futuro em que o valor total de recebimentos previsto para os Créditos Imobiliários (conforme relatório do Servicer), deduzidos os montantes referentes à recomposição do Fundo de Despesas previstos para o mês imediatamente subsequente ao respectivo Período de Apuração, seja superior a R\$ 150.000,000 (cento e cinquenta mil reais), atualizado anualmente pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão da 1ª Série, as novas taxas de amortização (Tai) dos CRI deverão considerar que 70,00% (setenta por cento) dos valores líquidos a serem recebidos no respectivo Período de Apuração, serão destinados ao pagamento dos Juros Remuneratórios e amortização programada dos CRI na Data de Pagamento do mês imediatamente subsequente ao Período de Apuração.

5.4.2 Os cronogramas atualizados, considerando as novas taxas de amortização (Tai) dos CRI de cada Série aplicáveis, serão disponibilizados pela Emissora mensalmente aos Titulares de CRI, no relatório mensal de gestão de que trata a cláusula 7.4 abaixo.

5.5 Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.6 Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que os valores a serem pagos em cada Data de Pagamento dos CRI deverão corresponder aos Créditos Imobiliários recebidos durante o Período de Apuração imediatamente anterior ou a recursos referentes ao exercício da Recompra Obrigatória e/ou da Recompra Facultativa que tenham sido disponibilizados na Conta do Patrimônio Separado com antecedência mínima de 4 (quatro) Dias Úteis.

5.7 Indisponibilidade do IPCA/IBGE: No caso de indisponibilidade temporária do IPCA/IBGE em qualquer data de atualização, será aplicada, em sua substituição, o último IPCA/IBGE divulgado até a Data de Pagamento dos CRI, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE que seria aplicável.

5.7.1 Na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IPCA/IBGE por força de lei, o índice será substituído automaticamente pelo índice que vier a substituí-lo legalmente, caso existente, ou pelo IGP-M/FGV ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice que venha a ser deliberado em Assembleia Especial de Investidores dos CRI (“Novo Índice”).

5.7.2 Tanto o IPCA/IBGE, o Novo Índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

6. Amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado dos CRI

6.1 Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI poderão ser antecipados nas hipóteses de amortização extraordinária ou liquidação antecipada dos Contratos de Venda e Compra por parte dos Devedores, bem como nas hipóteses de recebimento de indenização dos Seguros, em razão da ocorrência de sinistros.

6.1.1 Os valores referentes às parcelas dos Créditos Imobiliários pagos antecipadamente deverão ser aplicados de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos prevista na cláusula 6.2 abaixo, sendo certo que:

- (a) os recursos recebidos em decorrência das parcelas dos Créditos Imobiliários representados por CCI com vencimento em determinado mês, pagas antecipadamente dentro do respectivo mês, deverão ser retidas e utilizadas para o pagamento das parcelas de Juros Remuneratórios e

amortização programada dos CRI devidas no mês imediatamente posterior ao do vencimento original da respectiva parcela (exemplo: recursos de parcela dos Créditos Imobiliários com vencimento em 15 de janeiro de 2023, paga em 10 de janeiro de 2023, serão utilizados para pagamento das parcelas de Juros Remuneratórios e amortização programada dos CRI devidas no mês de fevereiro de 2023);

- (b) os recursos recebidos em decorrência das parcelas dos Créditos Imobiliários representados por CCI com vencimento em determinado mês, pagas antecipadamente no mês imediatamente anterior, deverão ser retidas e utilizadas para o pagamento das parcelas de Juros Remuneratórios e amortização programada dos CRI devidas no mês imediatamente posterior ao do vencimento original da respectiva parcela (exemplo: recursos de parcela dos Créditos Imobiliários com vencimento em 15 de fevereiro de 2023, paga em 10 de janeiro de 2023, serão utilizados para pagamento das parcelas de Juros Remuneratórios e amortização programada dos CRI devidas no mês de março de 2023); e
- (c) os recursos recebidos em decorrência das parcelas dos Créditos Imobiliários representados por CCI com vencimento em determinado mês, pagas antecipadamente no 2º (segundo) mês imediatamente anterior ou antes, assim como eventuais indenizações por sinistro que venham a ser recebidas em razão dos Seguros (conforme definido abaixo) contratados para os Créditos Imobiliários, deverão ser retidas e utilizadas para a amortização extraordinária dos CRI no mês imediatamente posterior ao do pagamento (exemplo: recursos de parcela dos Créditos Imobiliários com vencimento em 15 de março de 2023, paga em 10 de janeiro de 2023, serão utilizados para pagamento da amortização extraordinária dos CRI na Data de Pagamento dos CRI do mês de fevereiro de 2023).

6.1.2 Na hipótese de liquidação antecipada dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI mediante a contratação de financiamento bancário por parte dos respectivos Devedores, a Emissora, independentemente de qualquer aprovação adicional em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, fica autorizada a comparecer no respectivo contrato de financiamento bancário, na qualidade de interveniente quitante, nos termos da cláusula 2.7.4.1 acima, observado que os valores referentes à liquidação antecipada dos Créditos Imobiliários deverá ser disponibilizado na Conta do Patrimônio Separado e destinado à amortização extraordinária dos CRI, na forma prevista na cláusula 6.1.1 acima, e, conforme o caso, do Ajuste do Preço da Cessão, na forma prevista no Contrato de Cessão.

6.1.3 Eventuais custos decorrentes de quaisquer renegociações com os Devedores em relação aos Créditos Imobiliários, incluindo custos com a

elaboração e formalização de aditamentos aos Contratos de Venda e Compra, deverão ser assumidos integralmente pelos Devedores e/ou, conforme o caso, pelas Cedentes, de modo que não gerem quaisquer custos para a Emissora, para o Patrimônio Separado e/ou para os Titulares dos CRI.

6.2 Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de excussão das garantias de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas e/ou do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, observado o disposto na cláusula 2.8 acima, que tenham sido pagos pelos Devedores e efetivamente depositados na Conta do Patrimônio Separado até durante o Período de Apuração, assim como os recursos referentes à Recompra Obrigatória e à Recompra Facultativa realizadas no curso do respectivo mês, bem como os demais recursos disponíveis no Fundo de Despesas e/ou no Fundo de Reserva, conforme aplicável, deverão ser aplicados pela Cessionária de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (a) pagamento de Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data, podendo ser utilizados também, para este fim, os recursos disponíveis no Fundo de Despesas;
- (b) caso o valor do Fundo de Despesas seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, recomposição do Fundo de Despesas, até o Valor Inicial do Fundo de Despesas, observado o disposto na cláusula 2.9.2 acima;
- (c) pagamento dos eventuais encargos moratórios incidentes sobre os CRI, incluindo juros moratórios, multas moratórias, etc, conforme previstos neste Termo de Securitização;
- (d) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI na seguinte ordem **(1)** os Juros Remuneratórios vencidos (capitalizados) e não pagos, e **(2)** nas Datas de Pagamento dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI vincendos no respectivo mês, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (e) pagamento da amortização programada do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI na seguinte ordem **(1)** a amortização programada vencida e não paga, e **(2)** nas Datas de Pagamento dos CRI, a amortização programada vincenda no respectivo mês, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (f) nas Datas de Pagamento dos CRI, pagamento da amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, incluindo eventual prêmio devido aos titulares dos CRI em razão de pagamento do Prêmio de Recompra Facultativa, observado o disposto neste Termo de Securitização;

- (g) recomposição do Fundo de Reserva, até o Valor de Recomposição do Fundo de Reserva (conforme definido abaixo), caso necessário, observado o disposto na cláusula 2.9.3 acima; e
- (h) em até 2 (dois) Dias Úteis das Datas de Pagamento dos CRI, o pagamento do Ajuste do Preço da Cessão.

6.3 Recompra Obrigatória e Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários: O Contrato de Cessão prevê as hipóteses em que as Cedentes deverão realizar a Recompra Obrigatória e que poderão realizar a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, incluindo, conforme o caso, a incidência do Prêmio de Recompra Facultativa, nos termos e condições previstas no Contrato de Cessão.

6.4 Amortização extraordinária e resgate antecipado dos CRI: Os valores recebidos em decorrência da antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários representados por CCI indicados no subitem 6.1.1(c) acima, assim como os valores recebidos na Conta do Patrimônio Separado em contrapartida à Recompra Obrigatória e/ou à Recompra Facultativa, deverão ser utilizados pela Emissora para a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRI, observado o disposto na cláusula 6.5 abaixo.

6.4.1 A amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRI deverá ser precedida de comunicação da Emissora à B3 com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

6.4.2 Eventuais valores que venham a ser pago pelas Cedentes a título de Prêmio de Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão, deverão ser integralmente revertidos aos Titulares dos CRI, devendo ser pagos a estes a título de prêmio, nas Datas de Pagamento dos CRI.

6.5 Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários: A amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI, em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na cláusula 6.1 acima, assim como os valores recebidos a título de pagamento da Recompra Obrigatória e/ou da Recompra Facultativa, serão realizados nas Datas de Pagamento dos CRI, pelo percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado do CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária parcial, e pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso de resgate antecipado total, ambos acrescidos de Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na cláusula 5.1 acima.

7. Declarações e Obrigações da Emissora

7.1 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) 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;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (e) conforme informado pelas Cedentes, 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;
- (f) conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e, em particular, declara individualmente, sem limitação, que: **(1)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou crime organizado; **(2)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(3)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com as Leis Anticorrupção; **(4)** mantém políticas e procedimentos internos que visam o cumprimento de tais normas, incluindo um programa de integridade, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção; **(5)** 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 **(6)** não se encontra, e no conhecimento

da Emissora, seus representantes, agindo em nome da Emissora, administradores, diretores, conselheiros: **(i)** sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; **(ii)** no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; **(iii)** listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; **(iv)** sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e/ou **(v)** banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;

- (g) conhece e está em consonância com todas as disposições da Legislação Socioambiental e não foi condenada definitivamente na esfera judicial ou administrativa por **(1)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo ou trabalho infantil, e **(2)** crime contra o meio ambiente;
- (h) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, 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;
- (i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (j) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (k) verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das suas informações prestadas no presente Termo de Securitização;
- (l) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL;
- (m) 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 na documentação pertinente à operação;
- (n) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este possa verificar 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; e

- (o) assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio da CCI.

7.1.1 A Emissora compromete-se a notificar em até 1 (um) Dia Útil da data em que tomar conhecimento, o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.2 Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações previstas acima ou de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor e neste Termo de Securitização, a Emissora se obriga a cumprir os termos do artigo 17 da Instrução CVM nº 476/2009, a saber:

- (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404/1976, e com as regras emitidas pela CVM;
- (b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (c) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
- (d) 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;
- (e) observar as disposições da Resolução CVM nº 44/2021, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (f) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Resolução CVM nº 44/2021;
- (g) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (h) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente de notas promissórias de longo prazo e pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento;

- (i) observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, Assembleia Especial de Investidores dos CRI.

7.3 Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.4 Relatório Mensal de Gestão: A Emissora obriga-se a elaborar mensalmente um relatório a ser disponibilizado aos Titulares de CRI e às Cedentes, até o 8º (oitavo) Dia Útil de cada mês, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- (a) o novo cronograma de pagamentos do CRI, em substituição ao constante do Anexo II a este Termo de Securitização, contendo as taxas de amortização (Tai) atualizadas, nos termos da cláusula 5.4 acima;
- (b) valor total de Créditos Imobiliários recebido na Conta do Patrimônio Separado no mês imediatamente anterior;
- (c) valores das parcelas de juros e amortização programada e amortização extraordinária dos CRI pagos no mês em questão; e
- (d) valores existentes no Fundo de Despesas e no Fundo de Reserva.

7.5 Informações. A Emissora fornecerá aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.6 Contratação de Banco Liquidante. A Emissora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

7.7 Guarda dos documentos comprobatórios: A Emissora será responsável pela guarda de uma via original ou uma cópia autenticada dos Contratos de Venda e Compra, que lhes foram transferidos pelas Cedentes.

7.8 Relatório Anual. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/2021, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora.

7.8.1 O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, Controladores, Controladas, Controle comum, coligadas, e integrante de bloco de Controle, no encerramento de cada exercício social.

7.8.2 Os referidos documentos devem ser acompanhados declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e **(b)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Investidores Profissionais.

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

8. Regime Fiduciário e Patrimônio Separado

8.1 Regime Fiduciário. Em observância à faculdade prevista no artigo 25º da Lei nº 14.430/2022, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, na forma do artigo 25º da Lei nº 14.430/2022.

8.1.1 O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será custodiado na Instituição Custodiante da CCI, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60/2021, e registrado na B3, conforme previsto no artigo 25 da Lei nº 14.430/2022.

8.2 Segregação. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos e as Garantias permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

8.3 Credores da Emissora. Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430/2022, os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos:

- (a) constituirão o Patrimônio Separado, titularizado pela Emissora, que não se confunde com o patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de títulos e valores mobiliários;

- (b) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até que se complete a amortização integral da presente Emissão à qual estão afetados;
- (c) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI desta Emissão, aos quais estão afetados, e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste Termo de Securitização;
- (d) não responderão perante os credores da Emissora por qualquer obrigação;
- (e) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) responderão somente pelas obrigações inerentes aos CRI desta Emissão, aos quais estão vinculados.

8.3.1 A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Emissora, obrigando-se inclusive a solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências.

8.4 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 28 da Lei nº 14.430/2022.

8.5 Exercício Social: O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término o dia 30 de setembro de cada ano.

8.6 Insolvência. A insolvência da Emissora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído, nos termos do artigo 31, parágrafo 3º, da Lei nº 14.430/2022.

8.7 Responsabilidade. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

8.8 Insuficiência de Bens. A insuficiência dos bens dos Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar a Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

8.8.1 A Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a Cláusula 8.8 acima deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada **(a)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, conforme artigo 30, §3º, inciso I, da Lei nº 14.430/2022 ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme artigo 30, §3º, inciso I, da Lei nº 14.430/2022.

8.8.2 Na Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a Cláusula 8.8 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

8.8.3 Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses:

- (a) caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a Cláusula 8.8 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou
- (b) caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a Cláusula 8.8 acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

8.8.3.1 Na hipótese de dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 8.8.3 acima, os Titulares dos CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

8.9 Investimentos Permitidos: Os recursos da Conta do Patrimônio Separado estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de

primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha (“Investimentos Permitidos”).

8.9.1 Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão, líquidos de tributos, o Patrimônio Separado.

8.9.2 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.

9. Transferência da Administração e Liquidação do Patrimônio Separado

9.1 Eventos de Transferência ou Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, observado o disposto na Cláusula 9.2 abaixo (cada um, um “Evento de Transferência ou Liquidação do Patrimônio Separado”):

- (a) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão;
- (b) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada, pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; e
- (d) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora.

9.1.1 A ocorrência de qualquer dos Eventos de Transferência ou Liquidação do Patrimônio Separado acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil.

9.2 Transferência da Administração ou Liquidação do Patrimônio Separado. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Transferência ou Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, em nome e por conta dos Titulares dos CRI, e convocará Assembleia Especial de Investidores dos CRI em até 15 (quinze) dias contados

da sua ciência, na forma do artigo 39, §2º, da Resolução CVM nº 60/2021, observado o disposto na Cláusula 8.8.1 acima, para deliberar sobre a forma de administração, transferência do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.3 abaixo.

9.2.1 O Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses:

- (a) caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a Cláusula 9.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou
- (b) caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a Cláusula 9.2 acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

9.2.1.1 Na hipótese de dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.2.1 acima, os Titulares dos CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

9.3 Deliberação Relativa à Transferência de Administração ou Liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a Cláusula 9.2 acima deverá deliberar **(a)** pela liquidação do Patrimônio Separado, ou **(b)** pela continuidade de sua administração por uma nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira, sendo que as despesas referentes à assunção inicial pelo Agente Fiduciário e transferência do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários deverão ser arcadas pelos Titulares de CRI, conforme venha a ser definido na Assembleia Especial de Investidores dos CRI.

9.3.1 A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será tomada por maioria dos Titulares dos CRI presentes em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme artigo 30, §4º, da Resolução CVM nº 60/2021.

9.3.2 Na hipótese de a Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre **(a)** o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou **(b)** a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do

Patrimônio Separado, observado que o referido administrador ou liquidante deverão, necessariamente, possuir reputação ilibada e comprovada experiência para os fins previstos nesta Cláusula 9.3.2.

9.3.3 Até que seja nomeado novo administrador do Patrimônio Separado, caberá ao Agente Fiduciário **(a)** administrar os Créditos Imobiliários representados pela CCI que integravam o Patrimônio Separado, **(b)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, e **(c)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos.

9.4 Extinção do Regime Fiduciário. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

9.5 Forma de Liquidação do Patrimônio Separado. Quando deliberada pela Assembleia Especial de Investidores do CRI, a liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação de pagamento, dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI e dos eventuais recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado e/ou nos Investimentos Permitidos integrantes do Patrimônio Separado, aos Titulares de CRI (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

9.5.1 Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(a)** administrar os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, e os eventuais recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado e/ou nos Investimentos Permitidos que integram o Patrimônio Separado; **(b)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; **(c)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos.

9.5.2 Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução dos direitos, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI poderá deliberar que **(a)** os Titulares dos CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dados em pagamento, nos termos do Código Civil, ou **(b)** a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI,

operando-se, em qualquer dos casos, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e extinção do Regime Fiduciário.

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

10. Agente Fiduciário

10.1 Agente Fiduciário: 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.

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

- (a) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (b) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (c) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/2021;
- (d) 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 6.404/1976 e Seção II da Resolução CVM nº 17/2021, conforme consta no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (e) 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;

- (f) ter verificado a veracidade das informações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição, suficiência e exequibilidade dos Créditos Imobiliários;
- (g) assegurar durante todo o prazo de sua atuação, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/2021, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo VI, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (h) não possui qualquer relação com a Emissora ou com as Cedentes que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (i) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que, sendo certo que verificará a suficiência, a constituição e exequibilidade das Garantias quando do registro das Garantias e averbação das CCI nas matrículas das Unidades Autônomas, na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes nos prazos previstos nos Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (j) que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e, em particular, declara individualmente, sem limitação, que: **(1)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou crime organizado; **(2)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(3)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com as Leis Anticorrupção, aplicáveis ao Agente Fiduciário; **(4)** mantém políticas e procedimentos internos que visam o cumprimento de tais normas, incluindo um programa de integridade, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção; **(5)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com o Agente Fiduciário, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e **(6)** não se encontra, e no conhecimento do Agente Fiduciário, seus representantes, agindo em nome do Agente Fiduciário, administradores, diretores, conselheiros: **(i)** sob investigação em virtude de denúncias de suborno

e/ou corrupção; **(ii)** no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; **(iii)** listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; **(iv)** sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e/ou **(v)** banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental; e

- (k) conhece e está em consonância com todas as disposições da Legislação Socioambiental e não foi condenada definitivamente na esfera judicial ou administrativa por **(1)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo ou trabalho infantil, e **(2)** crime contra o meio ambiente.

10.3 Atribuições do Agente Fiduciário. Sem prejuízo das disposições da Resolução CVM nº 17/2021, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em Garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora;
- (f) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (g) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na cláusula 10.10 abaixo;
- (h) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre sua substituição;

- (i) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (j) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (k) diligenciar junto a Emissora para que este Termo de Securitização seja registrado na Instituição Custodiante da CCI, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m) notificar os Titulares dos CRI, no prazo máximo 7 (sete) dias úteis, contado a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (r) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

- (s) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de fazenda pública, cartórios de protesto, varas do trabalho, procuradoria da fazenda pública ou outros órgãos pertinentes, onde se situe o bem dado em garantia ou domicílio ou a sede do estabelecimento da Emissora;
- (t) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (u) conforme aplicável, verificar a regularidade da constituição das garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (v) conforme aplicável, examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (w) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (x) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização;
- (y) comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (z) manter atualizados a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador dos CRI e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador dos CRI e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de investidores;
- (aa) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (bb) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, em até 7 (sete) Dias Úteis, a contar da ciência, pela Emissora, de suas obrigações financeiras previstas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas as garantias, se aplicável, e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;

- (cc) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (dd) calcular diariamente o valor unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares de CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (ee) fornecer à Emissora, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430/2022, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3, pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430/2022; e
- (ff) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI e contendo, no mínimo, as informações constantes do artigo 15 da Resolução CVM nº 17/2021.

10.3.1 No caso de inadimplemento de quaisquer condições nos âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares do CRI.

10.4 Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste instrumento, por meio do Patrimônio Separado, correspondentes a **(a)** parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a título de implantação da 1ª Série de CRI, devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização por conta da Emissora, o que ocorrer primeiro; e **(b)** parcelas trimestrais de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) cujo valor anual total corresponde a R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, por conta da Emissora, e as demais nos mesmo dia dos trimestres subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Adicionalmente, a cada aditamento a este Termo de Securitização para fins de inclusão de novos Créditos Imobiliários lastros e, conseqüentemente emissão de Séries adicionais de CRI, será devida uma nova parcela única de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contato de cada aditamento.

10.4.1 Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pelos Devedores, 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 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 ordinária ou extraordinária dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

10.4.2 As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

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

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

10.4.5 A remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de, em razão da insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, será suportada pelos investidores, assim como as despesas reembolsáveis.

10.4.6 O Patrimônio Separado e/ou os Investidores ressarcirão o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos Investidores ou para realizar seus créditos, sendo certo que, exceto nos casos em que houver comprovado dolo ou culpa da Emissora, o ressarcimento de que trata esta cláusula estará limitado ao montante de recursos disponível no Patrimônio Separado.

10.4.6.1 Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora ou o Patrimônio Separado esteja insuficiente, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário.

10.4.6.2 São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (a) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (b) despesas com conferências e contatos telefônicos;

10.4.7 obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; e

- (a) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;

- (b) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização;
- (c) todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste Termo de Securitização proteger os direitos e interesses dos Investidores ou para realizar seus créditos; e
- (d) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações.

10.4.7.2 O ressarcimento a que se refere a cláusula 10.4.6 acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

10.4.8 O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora ou o Patrimônio Separado esteja insuficiente no pagamento das despesas a que se referem os incisos acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores ou pela Emissora, e adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, **(a)** incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e **(b)** excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha

sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

10.4.8.1 O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos Investidores, conforme o caso.

10.5 Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Investidores dos CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.5.1 A Assembleia Especial de Investidores dos CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

10.5.2 Se a convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 11.4 abaixo, caberá à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

10.5.3 Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da Oferta de distribuição dos CRI, em Assembleia Especial de Investidores dos CRI especialmente convocada para esse fim.

10.5.4 O Agente Fiduciário deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data da deliberação da sua substituição, cópia de toda documentação relativa ao exercício de sua função, de forma que a instituição substituta possa cumprir, sem solução de continuidade, com os deveres e as obrigações atribuídos ao Agente Fiduciário neste Termo de Securitização.

10.6 Novo Agente Fiduciário. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 10.5 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.7 Aditamento ao Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do

registro do aditamento do Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

10.8 Obrigação. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/2021 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto nos documentos da Emissão em que o Agente Fiduciário figure como parte estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou dos documentos mencionados.

10.9 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.

10.10 Prévia Deliberação. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberados em Assembleia Especial de Investidores dos CRI. O disposto acima não inclui as deliberações e medidas relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

10.11 Relacionamento. Além do relacionamento decorrente da presente Oferta, e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico que o impeça de atuar na função de agente fiduciário da presente Emissão.

11. Assembleia Especial de Investidores dos CRI

11.1 Assembleia Especial de Investidores dos CRI. As Assembleias Especiais de Investidores dos CRI que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares de CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares de CRI, serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias serão deliberadas pelos Titulares de CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula (sem prejuízo das disposições específicas previstas nas Cláusulas 8.8.1, 8.8.2, 9.3, 9.3.1 e 9.3.2 acima) sendo que as deliberações tomadas pelos Titulares de CRI, nas referidas assembleias obrigarão a todos os Titulares de CRI, em caráter irrevogável e irretratável,

para todos os fins e efeitos de direito, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Investidores dos CRI ou do voto proferido na respectiva Assembleia Especial de Investidores dos CRI, nos termos do artigo 25 e seguintes da Resolução CVM nº 60/2021.

11.2 Realização das Assembleias. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

11.3 Competência para Convocação. A Assembleia Especial de Investidores dos CRI poderá ser convocada: **(a)** pela Emissora; **(b)** pelo Agente Fiduciário; ou **(c)** por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

11.4 Convocação e Instalação. A convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI deve ser encaminhada pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo para a primeira convocação, e 8 (oito) dias de antecedência para a sua segunda convocação salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, da data de sua realização, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e observado que não se admitirá que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

11.4.1 Do edital de convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverá constar, no mínimo, as seguintes informações:

- (a) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (b) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (c) indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia.

11.4.2 Nos termos do artigo 28 da Resolução CVM nº 60/2021, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI se instala com a presença de qualquer número de Titulares de CRI exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização.

11.4.3 Será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores dos CRI a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60/2021.

11.4.4 Nos termos da Resolução CVM nº 60/2021, os editais de convocação de Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, deverão ser disponibilizados, pela Emissora, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.virgo.inc), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do §5º do artigo 44, artigo 45 e do inciso IV “b” do artigo 46 da Resolução CVM nº 60/2021 e da Lei nº 14.430/2022.

11.4.4.1 Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores dos CRI serão **(a)** encaminhados pela Emissora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e **(b)** encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

11.4.5 A Assembleia Especial de Investidores dos CRI pode ser realizada **(a)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, nos termos do artigo 29, inciso I, da Resolução CVM nº 60/2021; ou **(b)** de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, nos termos da Resolução CVM nº 81/2022 e do artigo 29, inciso II, da Resolução CVM nº 60/2021.

11.4.5.1 No caso de utilização de meio eletrônico, a Securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor, conforme estabelece o § 1º, do artigo 29, da Resolução CVM nº 60/2021.

11.4.5.2 Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com AR) ou

eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – comprova.com), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM nº 60/2021, sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

11.5 Presidência. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá: **(a)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial de Investidores dos CRI; ou **(b)** ao Agente Fiduciário; ou **(c)** ao Emissor, conforme definido em assembleia.

11.6 Outros Representantes. A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão, conforme o caso, convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. As Cedentes poderão comparecer a todas as Assembleias Especiais de Investidores dos CRI e terá o direito de se manifestar (mas não de votar) sobre os assuntos nela tratados, se assim solicitado e/ou autorizado pelos Titulares de CRI.

11.7 Representantes do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais de Investidores dos CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

11.8 Deliberações. Para os fins deste Termo de Securitização (sem prejuízo das disposições específicas previstas nas Cláusulas 8.8.2 e 9.3.1 acima), as deliberações em Assembleia Especial de Investidores dos CRI serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, **(a)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e **(b)** em segunda convocação, os Titulares de CRI que representam 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial de Investidores dos CRI, sendo que nesta hipótese, o quórum de instalação não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, exceto se de outra forma especificamente previsto neste Termo de Securitização, observado o disposto nas Cláusulas 11.8.1 e 11.8.2 deste Termo de Securitização.

11.8.1 Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores dos CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430/2022, na Resolução CVM nº 60/2021, na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas e na Resolução CVM nº 81/2022, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

11.8.2 Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições do artigo 126, parágrafos 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações.

11.8.3 As deliberações relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis de 2/3 (dois terços) mais um dos Titulares de CRI em Circulação: **(a)** alteração das disposições desta Cláusula; **(b)** alteração de qualquer dos quóruns previstos neste Termo de Securitização; **(c)** alteração da Remuneração; **(d)** alteração de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos neste Termo de Securitização; **(e)** alteração do prazo de vigência dos CRI; **(f)** alteração dos Eventos de Transferência ou Liquidação do Patrimônio Separado; e **(g)** alteração de qualquer dos termos e condições previstos nos Documentos da Operação que estejam relacionados a qualquer um dos demais itens desta Cláusula 11.

11.8.4 Adicionalmente ao disposto na cláusula 11.8.3 acima, tendo em vista a previsão de Ajuste do Preço da Cessão, as deliberações que tratem sobre as matérias objeto dos subitens (c), (d), (e) e (g) da cláusula 11.8.3 acima dependerão também da expressa concordância das Cedentes.

11.8.5 As demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para deliberar exclusivamente pela aprovação das referidas demonstrações não seja instalada em segunda convocação, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI serão arcados pelo Patrimônio Separado.

11.9 Validade. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas, eficazes e vincularão o Agente Fiduciário e a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares de CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Investidores dos CRI ou do voto proferido na respectiva Assembleia Especial de Investidores dos CRI.

11.10 Dispensa de Assembleia Especial de Investidores dos CRI para alteração do Termo de Securitização. Este Termo de Securitização poderá ser adotado sem necessidade de deliberação pela Assembleia Especial de Investidores dos CRI para fins do previsto na Cláusula 18.3 abaixo.

11.10.1 Fica a Emissora obrigada a informar os Titulares de CRI e as Cedentes em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração do Termo de Securitização nos termos da Cláusula 11.10 acima,

indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

12. Despesas

12.1 Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 2.000,00 (dois mil reais) ao mês atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

12.1.1 A remuneração definida na cláusula 12.1 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.

12.1.2 Os valores referidos na cláusula 12.1 acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.2 Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, a serem pagas com os recursos disponíveis no Fundo de Despesa:

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

prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;

- (d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: **(1)** 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; **(2)** sejam de responsabilidade do Cedente;
- (f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e Contador do Patrimônio Separado, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado; e
- (g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

12.3 Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/1997, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas cláusulas 12.1 e 12.1.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

12.4 Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nas cláusulas 12.1, 12.2 e 12.3 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 12.1 acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias, após o esgotamento dos recursos disponíveis no Fundo de Reserva; e

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

12.4.1 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.

12.4.2 Em razão do quanto disposto no subitem 12.4(b) 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 os Devedores, as Cedentes ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(c)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários; **(d)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(e)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo 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.

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

12.5.1 Será devida, pelo Patrimônio Separado, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: **(a)** R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias

dos Titulares dos CRI, e **(b)** R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão da 1ª Série e reajustados pelo IGP-M/FGV. 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.

13. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores

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

13.2 Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033/2004, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(d)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033/2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981/1995).

13.2.1 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.

13.2.2 O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, inciso I, da Lei nº 8.981/1995, e artigo 70, inciso I, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015).

13.2.3 O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem

a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

13.2.4 Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa do PIS e da COFINS, sujeitam-se à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426/2015).

13.2.5 Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015.

13.2.6 Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 15% (quinze por cento), de acordo com a Emenda Constitucional nº 103/19. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/1997). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

13.2.7 Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/2004. De acordo com a posição da RFB expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI.

13.2.8 Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981/1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do

artigo 71 da Lei nº 8.981/1995, com redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

13.3 *Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior.* Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima 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 ("JTF"). Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF favorecida, conforme o artigo 85, parágrafo 4º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015.

13.3.1 A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

13.3.2 *IOF/Câmbio.* Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN nº 4.373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306/2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

13.3.3 *IOF/Títulos.* As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme o Decreto nº 6.306/2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

14. Publicidade

14.1 Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI deverão ser veiculados, na forma de comunicado, em jornal de grande circulação, bem como na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.virgo.inc), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e as limitações impostas pela Instrução CVM nº 476/2009 em relação à publicidade da oferta e os prazos legais, e, ainda a Resolução CVM nº 60/2021.

14.2 As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do Sistema Empresas.NET.

15. Registro deste Termo de Securitização

15.1 *Registro.* Observado o disposto no artigo 3º do Suplemento A da Resolução CVM nº 60/2021, o presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão **(a)** custodiados na Instituição Custodiante da CCI, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60/2021, tendo em vista o Regime Fiduciário instituído pela Emissora no presente Termo de Securitização, de forma que a Instituição Custodiante da CCI assinará a declaração, conforme modelo constante do Anexo IV ao presente Termo de Securitização, e **(b)** registrados na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022.

16. Comunicações

16.1 Todas as comunicações entre as partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Para a Emissora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215

Itaim Bibi

São Paulo – SP

CEP 04533-004

At.: Departamentos Jurídico, de Gestão e de Monitoramento

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: gestao@virgo.inc; juridico@virgo.inc; monitoramento@virgo.inc

Para o Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES

MOBILIÁRIOS S.A.

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

Itaim Bibi

São Paulo – SP

CEP 04534-004

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

Tel.: (21) 3514-0000

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

16.2 Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

17. Riscos

17.1 Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

- (a) 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 os Devedores. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pelos Devedores, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pelos Devedores, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser 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 titulares dos CRI.

- (b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação 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 referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.
- (c) Risco de crédito dos Devedores: O risco de crédito desta operação corresponde ao risco de crédito dos Devedores. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está na capacidade dos Devedores de cumprirem com suas obrigações previstas nos Contratos de Venda e Compra. O descumprimento, pelos Devedores, da obrigação de pagar os valores devidos implicará no descumprimento do pagamento dos CRI.
- (d) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI 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 titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.
- (e) 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 CRI, 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 Especial de Investidores 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.

- (f) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, 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 significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
- (g) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Emissora 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 suspensão ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.
- (h) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento 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.
- (i) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.
- (j) Inexistência de 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.

- (k) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI 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 fatores 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 às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.
- (l) Efeitos 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 companhia brasileiras e por títulos 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.
- (m) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.
- (n) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora 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 Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora 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.
- (o) Risco em Função da Dispensa de Registro e da Oferta: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM 476/2009, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pelo Coordenador e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal. Adicionalmente, os CRI distribuídos nos termos da Instrução CVM 476/2009 estão sujeitos à restrições de negociação, o que poderá afetar a liquidez do CRI no mercado secundário em razão destas restrições.

- (p) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.
- (q) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/1997, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 12.2(a) desse Termo de Securitização.
- (r) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Investidores 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.
- (s) Risco referente à limitação do escopo da auditoria jurídica realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas aos imóveis originários (terrenos) nos quais foram desenvolvidos os Empreendimentos e às Cedentes, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos imóveis, ou aos antigos proprietários dos imóveis, ou mesmo de eventuais dívidas ou restrições existentes nas Unidades Autônomas que são objeto da garantia de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os imóveis nos quais foram desenvolvidos os Empreendimentos. Eventuais dívidas, contingências ou restrições relacionadas às Unidades Autônomas que são objeto da garantia de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas podem dificultar ou impedir eventual processo de excussão da referida garantia ou obrigar a utilização da totalidade ou de parte dos recursos a serem obtidos com tal excussão para quitação de outras obrigações relacionadas às respectivas Unidades Autônomas. Tais situações podem ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.
- (t) Risco referente à não apresentação de certidões no âmbito da auditoria jurídica realizada: A auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no subitem (s) acima e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinados documentos e esclarecimentos solicitados não foram apresentados e (2) determinadas certidões e documentos apresentados

no contexto da auditoria jurídica não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação, não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos que poderiam causar prejuízos à Emissão e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI.

- (u) Riscos referentes à não constituição da garantia de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas: Na data de celebração deste Termo de Securitização, um total de 40 (quarenta) Contratos de Venda e Compra ainda estão em processo de registro nas respectivas matrículas das Unidades Autônomas, sendo certo que, nos termos do Contrato de Cessão, a prenotação desses instrumentos para registro perante os respectivos cartórios de registro de imóveis será realizada previamente à integralização dos presentes CRI. A constituição das respectivas Aliações Fiduciárias das Unidades Autônomas referentes aos Créditos Imobiliários decorrentes de tais Contratos de Venda e Compra depende da efetiva conclusão do processo de registro de tais contratos. Os Créditos Imobiliários cujos Contratos de Venda e Compra não sejam devidamente registrados nas respectivas matrículas das Unidades Autônomas em até 60 (sessenta) dias contados da data de celebração do Contrato de Cessão, prorrogáveis pelo mesmo período em caso de apresentação de exigências pelos respectivos cartórios de registro de imóveis, obrigará as Cedentes a realizarem a Recompra Obrigatória, nos termos do Contrato de Cessão, resultando na amortização extraordinária dos CRI.
- (v) Riscos referentes à não averbação das CCI nas matrículas das Unidades Autônomas: Na data de celebração deste Termo de Securitização, as CCI ainda se encontram em processo de averbação nas respectivas matrículas das Unidades Autônomas, sendo certo que, nos termos do Contrato de Cessão, a prenotação das respectivas Escrituras de Emissão de CCI para averbação perante os respectivos cartórios de registro de imóveis será realizada previamente à integralização dos presentes CRI. A ausência de averbação das CCI nas matrículas das Unidades Autônomas pode exigir medidas adicionais da Securitizadora perante os respectivos cartórios de registro de imóveis, assim como custos adicionais para o Patrimônio Separado, para fins de transferência da titularidade das garantias de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, de modo a permitir sua eventual excussão. Ainda, os Créditos Imobiliários cujas CCI não sejam devidamente averbadas nas respectivas matrículas das Unidades Autônomas em até 60 (sessenta) dias contados da data de celebração do Contrato de Cessão, prorrogáveis pelo mesmo período em caso de apresentação de exigências pelos respectivos cartórios de registro de imóveis, obrigará as Cedentes a realizarem a Recompra Obrigatória, nos termos do Contrato de Cessão, resultando na amortização extraordinária dos CRI.
- (w) Riscos relacionados ao não cumprimento das obrigações de Recompra Obrigatória: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes assumiram a obrigação

de Recompra Obrigatória dos Créditos Imobiliários para os quais as Cedentes não comprovem o cumprimento de determinadas obrigações relacionadas ao pagamento de prêmio, renovação e endosso dos Seguros referentes aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, observados os termos e condições previstos no Contrato de Cessão. Os Titulares dos CRI estão sujeitos ao risco de as Cedentes não cumprirem com a obrigação de Recompra Obrigatória, observado também o disposto nos subitens (u) e (v) acima.

- (x) Riscos relacionados ao recebimento dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em contas correntes de titularidade das Cedentes: As parcelas dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI com vencimento anteriormente à respectiva Data de Transferência da Cobrança deverão ser pagos pelos respectivos devedores mediante boletos bancários cujos recursos são direcionados a contas correntes de titularidade das Cedentes. Os recursos referentes ao pagamento desses Créditos Imobiliários deverão ser transferidos pelas Cedentes à Conta do Patrimônio Separado, para fins de pagamento das obrigações dos CRI. A eventual demora e/ou não realização das transferências desses recursos pelas Cedentes à conta do Patrimônio Separado poderá resultar em prejuízos aos Titulares de CRI.
- (y) Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Servicer, o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.
- (z) Riscos relacionados à participação das Cedentes na cobrança dos Créditos Imobiliários: O Servicer poderá contar com o suporte da Pereda Par nos procedimentos referentes à cobrança dos Créditos Imobiliários, inclusive para fins de intermediação do contato com os Devedores. A Pereda Par poderá encontrar-se em situações de conflito de interesse no contexto dessa cobrança dos Devedores, em que poderia privilegiar seus interesses próprios em detrimento dos interesses dos Titulares de CRI, o que poderá resultar em prejuízos aos Titulares de CRI.

- (aa) Riscos relacionados aos pagamentos de prêmio, renovações de apólice e recebimento de indenizações de sinistro dos Seguros: Nos termos do Contrato de Cessão, até o resgate integral dos CRI, as Cedentes permanecerão responsáveis pelos pagamentos de prêmio e renovações de apólice dos Seguros contratados no contexto dos Contratos de Venda e Compra. Adicionalmente, as Cedentes deverão realizar o endosso das apólices dos Seguros à Emissora, com previsão de pagamento das eventuais indenizações por sinistro diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Eventuais falhas das Cedentes no pagamento dos prêmios e/ou renovação das apólices dos Seguros poderá aumentar o risco de inadimplemento dos Créditos Imobiliários na hipótese de ocorrência de qualquer das situações que se configurariam como sinistro de tais Seguros. Adicionalmente, eventuais sinistros que ocorram até o efetivo endosso das apólices à Emissora resultará no pagamento das respectivas indenizações às Cedentes, ficando os Titulares de CRI sujeitos ao risco referente à demora ou ao descumprimento das obrigações das Cedentes de repassar esses valores à Conta do Patrimônio Separado.
- (bb) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

18. Disposições finais

18.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos 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.

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

18.3 Aditamento. Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a subscrição e integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, nos termos e condições deste Termo de Securitização, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independe de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos Titulares de CRI, inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude deste Termo de

Securitização: **(a)** modificações já permitidas expressamente neste Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação; **(b)** necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, ANBIMA e/ou demais reguladores; **(c)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(d)** atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na Cláusula 16.1 acima.

18.4 A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

18.5 Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

18.6 O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

18.7 Assinatura Digital: A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todos os seus signatários. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa) de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

19. Classificação de risco

19.1 Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco, conforme devidamente elaborada por agência de classificação de risco.

20. Foro

20.1 Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

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

O presente Termo de Securitização é firmado em formato eletrônico, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 22 de dezembro de 2022.

(assinaturas na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 73ª Emissão, em até 4 Séries, da Virgo Companhia de Securitização – Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Pereda Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda e por Outras Sociedades de seu Grupo Econômico

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome:

CPF/ME:

Cargo:

E-mail:

Nome:

CPF/ME:

Cargo:

E-mail:

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

Agente Fiduciário

Nome:

CPF/ME:

Cargo:

E-mail:

Nome:

CPF/ME:

Cargo:

E-mail:

TESTEMUNHAS:

1. _____

Nome:

CPF/ME:

E-mail:

2. _____

Nome:

CPF/ME:

E-mail:

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 73ª EMISSÃO, EM ATÉ 4 SÉRIES, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO – LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA PEREDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E POR OUTRAS SOCIEDADES DE SEU GRUPO ECONÔMICO, CELEBRADO EM 22 DE DEZEMBRO DE 2022

Características dos Créditos Imobiliários

1. Créditos Imobiliários cedidos pela Pereda Par:

1.1 Escritura de Emissão de CCI: “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Com Garantia Real, sob a Forma Escritural” celebrado entre a Pereda Par e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, em 22 de dezembro de 2022.

1.2 Empreendimento:

(a) Dom Condominium Club

(1) Endereço: Rua Odorico Mendes, 43, Freguesia do Engenho Novo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 20771-320

(2) RGI: 1º Serviço Registral de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, RJ

#	Série CCI	Nº CCI	Identificação do Contrato	Unidade Autônoma	Nº Matrícula	Devedor	CNPJ / CPF	Data do Contrato	Data de Vencimento	Valor da CCI (Valor Nominal)	Valor do Imóvel em Garantia
1	PPAR-DCC	1	CVC-60000	Ap. 1109	107.031	ANDRE LUIZ DA SILVA BARROS	028.783.037-33	20/07/2022	28/07/2032	R\$ 228.097,56	R\$ 249.900,00
2	PPAR-DCC	2	CVC-60001	Ap. 1203	107.037	DENISSON DA ROCHA DUTRA	138.626.107-64	15/09/2022	18/06/2032	R\$ 204.936,15	R\$ 239.404,20
3	PPAR-DCC	3	CVC-60002	Ap. 1210	107.044	RICKISON MAGALHÃES SOARES	161.869.017-50	13/07/2022	14/07/2032	R\$ 148.739,63	R\$ 239.000,00

4	PPAR-DCC	4	CVC-60003	Ap. 309	107.099	MARIA APARECIDA RUAS RICO	097.032.477-41	17/08/2022	27/08/2032	R\$ 210.952,31	R\$ 239.404,20
5	PPAR-DCC	5	CVC-60004	Ap. 706	107.144	LOURDES RITA APICEL DOS SANTOS	692.678.637-20	13/06/2022	13/06/2032	R\$ 206.400,42	R\$ 248.984,20
6	PPAR-DCC	6	CVC-60013	Ap. 1304	107.050	SIDNEY SAMPAIO RODRIGUES	341.299.287-91	28/09/2022	27/10/2032	R\$ 121.338,60	R\$ 255.865,20
TOTAL										R\$ 1.120.464,67	R\$ 1.472.557,80

(b) Dom Offices

(1) Endereço: Rua José Bonifácio, 1050, Todos os Santos, Rio de Janeiro, RJ, CEP 20770-2040

(2) RGI: 1º Serviço Registral de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, RJ

#	Série CCI	Nº CCI	Identificação do Contrato	Unidade Autônoma	Nº Matrícula	Devedor	CNPJ / CPF	Data do Contrato	Data de Vencimento	Valor da CCI (Valor Nominal)	Valor do Imóvel em Garantia
1	PPAR-DO	1	CVC-60005	conj. 208	107.377	MARCELO JANO FERNANDES DA SILVA	011.837.277-71	14/07/2022	23/05/2032	R\$ 98.890,84	R\$ 114.000,00
2	PPAR-DO	2	CVC-60006	conj. 911	107.539	LUIZ CARLOS RICCIOPPO CURADO	043.553.407-67	29/07/2022	10/08/2032	R\$ 71.415,28	R\$ 90.531,00
3	PPAR-DO	3	CVC-60009	conj. 308	107.711	IGOR VIEIRA DA SILVA MARCICANO	107.304.247-23	22/08/2022	25/06/2032	R\$ 92.631,23	R\$ 105.380,00
4	PPAR-DO	4	CVC-60010	conj. 715	107.810	JOSÉ LUDIANO DE SOUZA GOMES	744.661.862-00	20/05/2022	19/06/2032	R\$ 80.723,74	R\$ 90.531,00
5	PPAR-DO	5	CVC-60011	conj. 716	107.811	JOSÉ LUDIANO DE SOUZA GOMES	744.661.862-00	19/05/2022	19/06/2032	R\$ 80.723,74	R\$ 90.531,00
6	PPAR-DO	6	CVC-60012	conj. 1017	107.881	JOBLAB COMERCIO E DISTRIBUIÇÃO LTDA	31.477.950/0001-35	15/09/2022	16/05/2032	R\$ 79.318,23	R\$ 90.531,00
7	PPAR-DO	7	CVC-60014	conj. 420	107.434	RAFAEL ROBERTO BARBOSA	069.797.147-32	18/11/2022	26/09/2032	R\$ 107.790,66	R\$ 122.493,38
TOTAL										R\$ 611.493,73	R\$ 703.997,38

2. Créditos Imobiliários cedidos pela SPE Vivace:

2.1 Escritura de Emissão de CCI: “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Com Garantia Real, sob a Forma Escritural” celebrado entre a SPE Vivace e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, em 22 de dezembro de 2022.

2.2 Empreendimento: Vivace Residence Club

(a) Endereço: Rua Itororó, s/nº, Zona 13, Gleba Patrimônio Maringá, PR, CEP 87010-460

(b) RGI: 2º Oficial de Registro de Imóveis de Maringá, PR

#	Série CCI	Nº CCI	Identificação do Contrato	Unidade Autônoma	Nº Matrícula	Devedor	CNPJ / CPF	Data do Contrato	Data de Vencimento	Valor da CCI (Valor Nominal)	Valor do Imóvel em Garantia
1	VIVACE-VRC	1	CVC- 12228	Torre 5 Ap. 206	73318	IZABELA DIOVANA PERINI TUDELA	076.673.799-39	19/10/2022	25/04/2024	R\$ 279.794,49	R\$ 363.951,26
2	VIVACE-VRC	2	CVC- 12229	Torre 5 Ap. 301	73319	IZABELA DIOVANA PERINI TUDELA	076.673.799-39	19/10/2022	25/04/2024	R\$ 156.242,99	R\$ 363.951,26
3	VIVACE-VRC	3	CVC- 12251	Torre 5 Ap. 1706	73408	ISABELA FERREIRA SOARES	044.530.679-33	25/11/2021	20/09/2042	R\$ 338.329,82	R\$ 571.133,34
4	VIVACE-VRC	4	CVC- 12255	Torre 4 Ap. 1103	73.255	DAVID THIAGO RIBEIRO SANTANA	042.352.819-09	19/10/2022	20/09/2039	R\$ 384.762,67	R\$ 391.553,63
5	VIVACE-VRC	5	CVC- 12256	Torre 4 Ap. 1901	73.301	ANDRÉ LUIS MARCHIORO	046.878.499-38	03/02/2022	20/05/2024	R\$ 119.412,87	R\$ 337.409,79
6	VIVACE-VRC	6	CVC- 12277	Torre 5 Ap. 203	73315	ALI ISMAIL	105.356.109-12	24/11/2022	25/05/2026	R\$ 346.068,23	R\$ 354.202,74
7	VIVACE-VRC	7	CVC- 12279	Torre Veneto Ap. 101	67159	KAMILA LOPES PEREIRA	092.854.456-75	18/11/2022	29/02/2044	R\$ 346.120,22	R\$ 381.824,00
8	VIVACE-VRC	8	CVC- 12280	Torre 5 Ap. 1303	73381	CARLOS EDUARDO DAMACENO FELIZARI	045.512.729-81	10/11/2022	20/01/2031	R\$ 361.528,98	R\$ 380.000,00
9	VIVACE-VRC	9	CVC- 12281	Torre 3 Ap. 101	73079	GUILHERME KINDREICH POZZA	047.084.219-90	18/08/2022	25/12/2044	R\$ 363.127,34	R\$ 322.000,00
10	VIVACE-VRC	10	CVC- 12282	Torre 4 Ap. 101	73198	MAIRA DE COL PIRES	068.492.649-07	10/05/2022	25/05/2027	R\$ 149.025,20	R\$ 337.000,00
11	VIVACE-VRC	11	CVC- 12284	Torre 4 Ap. 203	73201	DANILO HENRIQUE DE CARVALHO	069.244.859-44	18/08/2022	30/10/2044	R\$ 409.767,42	R\$ 381.066,13
12	VIVACE-VRC	12	CVC- 12287	Torre 3 Ap. 106	73084	ANGELA CARLA DE LIMA FERREIRA	041.891.909-77	30/11/2022	12/12/2043	R\$ 328.706,47	R\$ 347.000,00
13	VIVACE-VRC	13	CVC- 12288	Torre Toscana Ap. 104	67048	IZABELA DIOVANA PERINI TUDELA	076.673.799-39	19/10/2022	25/03/2029	R\$ 364.165,57	R\$ 368.575,84
14	VIVACE-VRC	14	CVC-12289	Torre 5 Ap. 106	73.312	IZABELA DIOVANA PERINI TUDELA	076.673.799-39	19/10/2022	25/03/2029	R\$ 364.165,57	R\$ 368.575,84
15	VIVACE-VRC	15	CVC-12290	Torre Veneto Ap. 104	67.162	ROSANA ALONSO GAVIOLI PEREIRA	204.452.408-22	12/08/2022	16/06/2042	R\$ 130.214,27	R\$ 337.000,00
16	VIVACE-VRC	16	CVC-12293	Torre 5 Ap. 101	73.307	LUANA LOREN MURADAS ALVES	077.387.049-00	16/11/2022	05/04/2043	R\$ 334.897,09	R\$ 337.000,00
17	VIVACE-VRC	17	CVC-12294	Torre Toscana Ap. 106	67.050	LUANA LOREN MURADAS ALVES	077.387.049-00	16/11/2022	30/04/2043	R\$ 408.137,91	R\$ 415.000,00

18	VIVACE-VRC	18	CVC-12295	Torre Veneto Ap. 106	67.164	KELY CRISTINA CAMARGO	041.975.659-09	17/11/2022	17/05/2043	R\$ 348.645,08	R\$ 348.000,00
19	VIVACE-VRC	19	CVC-12296	Torre 3 Ap. 104	73.082	RAQUEL DALLALIO IDERIHA	019.724.581-16	13/12/2022	30/11/2042	R\$ 334.805,31	R\$ 337.000,00
20	VIVACE-VRC	20	CVC-12297	Torre 5 Ap. 104	73.310	MARIA APARECIDA GANZELA RIBEIRO	361.730.969-00	14/12/2022	30/12/2031	R\$ 332.469,04	R\$ 319.251,42
21	VIVACE-VRC	21	CVC-12298	Torre 4 Ap. 104	73.196	DENISE BUENO	001.303.721-88	06/09/2022	10/08/2042	R\$ 309.493,57	R\$ 306.925,11
22	VIVACE-VRC	22	CVC-12302	Torre 4 Ap. 101A	73.193	PEDRO HENRIQUE RUBIM	107.564.919-67	06/09/2022	30/07/2043	R\$ 330.191,75	R\$ 348.000,00
23	VIVACE-VRC	23	CVC-12307	Torre 5 Ap. 103	73.309	ANDREIA RAMOS DA CRUZ SILVA	009.369.189-00	13/12/2022	07/10/2041	R\$ 329.275,18	R\$ 342.500,00
TOTAL										R\$ 7.169.347,06	R\$ 8.358.920,36

3. Créditos Imobiliários cedidos pela SPE R028:

3.1 Escritura de Emissão de CCI: “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Com Garantia Real, sob a Forma Escritural” celebrado entre a SPE R028 e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, em 22 de dezembro de 2022.

3.2 Empreendimento: Sublime Vila Prudente

(a) Endereço: Av. Luiz Ignácio de Anhaia Melo, nº 3800, Jardim Independência, São Paulo, SP, CEP 03294-100

(b) RGI: 6º Registro de Imóveis de São Paulo, SP

#	Série CCI	Nº CCI	Identificação do Contrato	Unidade Autônoma	Nº Matrícula	Devedor	CNPJ / CPF	Data do Contrato	Data de Vencimento	Valor da CCI (Valor Nominal)	Valor do Imóvel em Garantia
1	R028-SVP	1	CVC-12269	Ap. 24	226.372	ALLAN JOSÉ GARRIDO	403.453.208-40	12/12/2022	18/08/2033	R\$ 426.824,99	R\$ 475.647,48
2	R028-SVP	2	CVC-12278	Ap. 12	226.364	MARIA ADRIANA VIEIRA RODRIGUES	004.381.633-97	07/11/2022	30/11/2042	R\$ 458.657,39	R\$ 520.000,00
TOTAL										R\$ 885.482,39	R\$ 995.647,48

4. Créditos Imobiliários cedidos pela SPE VBI9:

4.1 Escritura de Emissão de CCI: “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Com Garantia Real, sob a Forma Escritural” celebrado entre a SPE VBI9 e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, em 22 de dezembro de 2022.

4.2 Empreendimento: Venit Residencial

(a) Endereço: Avenida Sapopemba, nº 100, Jardim Utinga, Santo André, SP, CEP 09250-300

(b) RGI: 2º Registro de Imóveis de Santo André, SP

#	Série CCI	Nº CCI	Identificação do Contrato	Unidade Autônoma	Nº Matrícula	Devedor	CNPJ / CPF	Data do Contrato	Data de Vencimento	Valor da CCI (Valor Nominal)	Valor do Imóvel em Garantia
1	VBI9-VENIT	1	CVC-12272	Ap. 176	93.419	EDNEI SABINO DO NASCIMENTO	283.101.308-99	18/03/2022	30/11/2039	R\$ 201.748,88	R\$ 239.000,00
2	VBI9-VENIT	2	CVC12310	Ap. 92	93.351	CARLOS ROBERTO CORDEIRO	140.500.008-22	10/12/2022	25/06/2043	R\$ 224.580,38	R\$ 257.744,43
TOTAL										R\$ 426.329,26	R\$ 496.744,43

ANEXO II
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
73ª EMISSÃO, EM ATÉ 4 SÉRIES, DA VIRGO COMPANHIA DE
SECURITIZAÇÃO – LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
CEDIDOS PELA PEREDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA E POR OUTRAS SOCIEDADES DE SEU GRUPO
ECONÔMICO, CELEBRADO EM 22 DE DEZEMBRO DE 2022

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

CRI da 1ª Série

<i>Data</i>	<i>Pagamento de Juros Remuneratórios</i>	<i>Pagamento de Amortização Programada</i>	<i>TAi</i>
11/01/2023	NÃO	NÃO	-
13/02/2023	SIM	SIM	0,836232%
13/03/2023	SIM	SIM	0,970396%
13/04/2023	SIM	SIM	1,236343%
11/05/2023	SIM	SIM	1,271842%
14/06/2023	SIM	SIM	0,989372%
12/07/2023	SIM	SIM	0,650413%
11/08/2023	SIM	SIM	0,737700%
14/09/2023	SIM	SIM	0,856517%
11/10/2023	SIM	SIM	1,253214%
14/11/2023	SIM	SIM	1,095672%
13/12/2023	SIM	SIM	1,247858%
11/01/2024	SIM	SIM	1,166398%
15/02/2024	SIM	SIM	1,140690%
13/03/2024	SIM	SIM	1,372743%
11/04/2024	SIM	SIM	1,349534%
13/05/2024	SIM	SIM	1,096343%
12/06/2024	SIM	SIM	1,264043%
11/07/2024	SIM	SIM	1,291890%
13/08/2024	SIM	SIM	0,962942%
11/09/2024	SIM	SIM	0,374146%
11/10/2024	SIM	SIM	1,007126%
13/11/2024	SIM	SIM	0,947128%
11/12/2024	SIM	SIM	1,094611%
13/01/2025	SIM	SIM	1,290651%
12/02/2025	SIM	SIM	1,086760%
14/03/2025	SIM	SIM	0,307764%

11/04/2025	SIM	SIM	1,165147%
13/05/2025	SIM	SIM	1,210319%
11/06/2025	SIM	SIM	1,437261%
11/07/2025	SIM	SIM	1,532118%
13/08/2025	SIM	SIM	1,204953%
11/09/2025	SIM	SIM	1,383295%
13/10/2025	SIM	SIM	1,218222%
12/11/2025	SIM	SIM	0,416679%
11/12/2025	SIM	SIM	1,330307%
13/01/2026	SIM	SIM	1,605146%
11/02/2026	SIM	SIM	1,392817%
11/03/2026	SIM	SIM	1,449150%
14/04/2026	SIM	SIM	1,324833%
13/05/2026	SIM	SIM	0,568879%
12/06/2026	SIM	SIM	1,456835%
13/07/2026	SIM	SIM	1,567182%
12/08/2026	SIM	SIM	1,299856%
14/09/2026	SIM	SIM	1,306054%
14/10/2026	SIM	SIM	1,276982%
12/11/2026	SIM	SIM	1,329608%
11/12/2026	SIM	SIM	1,357662%
13/01/2027	SIM	SIM	0,856110%
15/02/2027	SIM	SIM	1,300968%
11/03/2027	SIM	SIM	1,563712%
13/04/2027	SIM	SIM	1,364129%
12/05/2027	SIM	SIM	1,672202%
11/06/2027	SIM	SIM	1,856910%
13/07/2027	SIM	SIM	1,977014%
11/08/2027	SIM	SIM	1,718148%
14/09/2027	SIM	SIM	0,510181%
14/10/2027	SIM	SIM	1,655686%
12/11/2027	SIM	SIM	1,722704%
13/12/2027	SIM	SIM	1,713999%
12/01/2028	SIM	SIM	2,846313%
11/02/2028	SIM	SIM	1,859031%
13/03/2028	SIM	SIM	0,562908%
12/04/2028	SIM	SIM	1,924201%
11/05/2028	SIM	SIM	2,215204%
13/06/2028	SIM	SIM	2,386861%
12/07/2028	SIM	SIM	2,721769%
11/08/2028	SIM	SIM	1,883531%
14/09/2028	SIM	SIM	1,915380%

11/10/2028	SIM	SIM	1,948523%
14/11/2028	SIM	SIM	0,274754%
13/12/2028	SIM	SIM	1,956540%
11/01/2029	SIM	SIM	3,344214%
15/02/2029	SIM	SIM	1,949844%
13/03/2029	SIM	SIM	2,241115%
11/04/2029	SIM	SIM	2,229866%
11/05/2029	SIM	SIM	0,800668%
13/06/2029	SIM	SIM	2,758655%
11/07/2029	SIM	SIM	3,184506%
13/08/2029	SIM	SIM	2,554027%
13/09/2029	SIM	SIM	2,805161%
11/10/2029	SIM	SIM	2,722099%
14/11/2029	SIM	SIM	2,662287%
12/12/2029	SIM	SIM	2,915547%
11/01/2030	SIM	SIM	2,102287%
13/02/2030	SIM	SIM	2,975229%
15/03/2030	SIM	SIM	3,170890%
11/04/2030	SIM	SIM	3,378317%
13/05/2030	SIM	SIM	3,768694%
12/06/2030	SIM	SIM	4,379001%
11/07/2030	SIM	SIM	4,921302%
13/08/2030	SIM	SIM	4,181746%
11/09/2030	SIM	SIM	1,792396%
11/10/2030	SIM	SIM	4,348912%
13/11/2030	SIM	SIM	4,503865%
11/12/2030	SIM	SIM	4,761034%
13/01/2031	SIM	SIM	7,749984%
12/02/2031	SIM	SIM	5,085346%
12/03/2031	SIM	SIM	1,602200%
14/04/2031	SIM	SIM	5,421939%
13/05/2031	SIM	SIM	6,533740%
11/06/2031	SIM	SIM	7,710098%
11/07/2031	SIM	SIM	8,902974%
13/08/2031	SIM	SIM	7,535197%
11/09/2031	SIM	SIM	8,648877%
13/10/2031	SIM	SIM	8,622241%
12/11/2031	SIM	SIM	2,749850%
11/12/2031	SIM	SIM	9,884823%
13/01/2032	SIM	SIM	16,400188%
13/02/2032	SIM	SIM	13,315152%
11/03/2032	SIM	SIM	15,588116%

13/04/2032	SIM	SIM	18,439771%
12/05/2032	SIM	SIM	9,751460%
11/06/2032	SIM	SIM	29,164929%
13/07/2032	SIM	SIM	42,831755%
11/08/2032	SIM	SIM	53,365841%
14/09/2032	SIM	SIM	100,000000%

ANEXO III
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
73ª EMISSÃO, EM ATÉ 4 SÉRIES, DA VIRGO COMPANHIA DE
SECURITIZAÇÃO – LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
CEDIDOS PELA PEREDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA E POR OUTRAS SOCIEDADES DE SEU GRUPO
ECONÔMICO, CELEBRADO EM 22 DE DEZEMBRO DE 2022

Declaração da Emissora

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto nº 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), para fins de atendimento ao previsto pelo inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM nº 60/2021”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 73ª (septuagésima terceira) emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que:

- (c) nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430/2022 e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60/2021, **(1)** foi instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, os quais estarão afetados exclusivamente à Emissão até o pagamento integral dos CRI, e **(2)** a constituição do Patrimônio Separado, integrado pelos bens e direitos submetidos ao Regime Fiduciário, isentando tais bens e direitos de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI;
- (d) nos termos do artigo 10 da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/2009”) e artigo 44 da Resolução CVM nº 60/2021, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, verificou a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 73ª Emissão, em até 4 Séries, da Virgo Companhia de Securitização – Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Pereda Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda e por Outras Sociedades de seu Grupo Econômico*”, celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST**

DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representante dos interesses dos Titulares de CRI (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário”, respectivamente);

- (e) as informações prestadas a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (f) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

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

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 22 de dezembro de 2022.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:
CPF/ME:
Cargo:
E-mail:

Nome:
CPF/ME:
Cargo:
E-mail:

ANEXO IV
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
73ª EMISSÃO, EM ATÉ 4 SÉRIES, DA VIRGO COMPANHIA DE
SECURITIZAÇÃO – LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
CEDIDOS PELA PEREDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA E POR OUTRAS SOCIEDADES DE SEU GRUPO
ECONÔMICO, CELEBRADO EM 22 DE DEZEMBRO DE 2022

Declaração de Custódia

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Instituição Custodiante da CCI”), na qualidade de instituição custodiante dos *Instrumentos Particulares de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Com Garantia Real, sob a Forma Escritural* (“Escrituras de Emissão de CCI”), por meio das quais foram emitidas 40 (quarenta) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, com garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), **DECLARA**, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, as Escrituras de Emissão de CCI e o Termo de Securitização (abaixo definido), cujas CCI estão vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 73ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto nº 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora”), foi realizada por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 73ª Emissão, em até 4 Séries, da Virgo Companhia de Securitização – Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Pereda Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda e por Outras Sociedades de seu Grupo Econômico*” (“Termo de Securitização”), firmado em 22 de dezembro de 2022 entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representante dos interesses dos Titulares de CRI (“Termo de Securitização”), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430/2022.

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

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 22 de dezembro de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

CPF/ME:

Cargo:

E-mail:

Nome:

CPF/ME:

Cargo:

E-mail:

ANEXO V
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
73ª EMISSÃO, EM ATÉ 4 SÉRIES, DA VIRGO COMPANHIA DE
SECURITIZAÇÃO – LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
CEDIDOS PELA PEREDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA E POR OUTRAS SOCIEDADES DE SEU GRUPO
ECONÔMICO, CELEBRADO EM 22 DE DEZEMBRO DE 2022

Declaração de Inexistência de Conflitos do Agente Fiduciário

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, CEP 04531-004, São Paulo/SP

CNPJ/ME nº: 36.113.876/0004-34

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

Número do Documento de Identidade: 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 – CRI

Número da Emissão: 73ª

Número da Série: 1ª Série

Emissor: Virgo Companhia de Securitização

Quantidade: 6.610 (seis mil, seiscentos e dez)

Forma: Nominativa e escritural

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

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 22 de dezembro de 2022.

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

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

ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 73ª EMISSÃO, EM ATÉ 4 SÉRIES, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO – LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA PEREDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E POR OUTRAS SOCIEDADES DE SEU GRUPO ECONÔMICO, CELEBRADO EM 22 DE DEZEMBRO DE 2022

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 130.000.000,00	Quantidade de ativos: 130000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 10
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00	Quantidade de ativos: 160000
Data de Vencimento: 19/05/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.850.000,00	Quantidade de ativos: 7850
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360. IPCA + 13,535% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

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

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

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

Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas - estão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - os bens e direitos vinculados à Emissão, e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios.

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 31
Volume na Data de Emissão: R\$ 216.479.000,00	Quantidade de ativos: 216479
Data de Vencimento: 15/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,834% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: a ser constituída pela DFR e pela ISL. (ii) Cessão Fiduciária: constituída pela ISL (i) (a) dos Direitos Creditórios; e (b) da totalidade dos recursos financeiros recebidos pela ISL em função dos eventuais pagamentos feitos pelos Clientes, em decorrência das Relações Jurídicas consubstanciadas nos Boletos de Pagamento, nestes casos mediante a celebração de Nota de Cessão Fiduciária; (ii) da própria Conta Vinculada; (iii) de todo e qualquer recurso existente na Conta Vinculada; e (iv) dos títulos, bens e direitos decorrentes dos Investimentos Permitidos e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, (iii) Fiança: Como fiador DFR ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. (iv) Aval DFR: . Nos termos do Instrumento de Emissão da DFR, os Garantidores DFR assumiram a condição de avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas Notas Comerciais da DFR. (v) Aval ISL: . Nos termos do Instrumento de Emissão da ISL, os Garantidores ISL assumiram a condição de avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas Notas Comerciais da ISL.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.752.000,00	Quantidade de ativos: 10752
Data de Vencimento: 29/07/2043	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: sendo o fiador Hacasa Administração e Empreendimentos Imobiliários S.A (ii) Coobrigação: a Cedente responderá pela solvência da Locatária em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada solidária e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Fração ideal correspondente a 36,39 (trinta e seis inteiros e trinta e nove centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula 51.015 - Cartório da 3ª Circunscrição da Comarca de Joinville/SC, Rua Treviso, n.º 6174, Joiville/SC. (iv) Fundo de Despesa: O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção do Valor do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Cedente. (v) Fundo de Liquidez: O Fundo de Liquidez será constituído por meio da retenção do Valor do Fundo de Liquidez pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Cedente.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 240.000.000,00	Quantidade de ativos: 240000
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: cedem e transferem fiduciariamente, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas e das obrigações garantidas das Notas Comerciais 1; (i.i) cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios decorrentes da cessão de direito de uso de 54 (cinquenta e quatro) camarotes localizados no Empreendimento Alvo, formalizadas por meio de cada ?Instrumento Contratual de Cessão de Direito de Uso de Camarote Arena MRV?, entre a Devedora, listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii.ii) cessão fiduciária dos direitos creditórios arrecadados na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Conta Vinculada, decorrentes da cessão de direito de uso de 3.077 (três mil e setenta e sete) cadeiras localizadas no Empreendimento Alvo, conforme dispões o Anexo IV do Instrumento Contratual de Cessão de Direito de Uso de Cadeira Arena MRV; (iii.iii) cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios arrecadados na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Conta Vinculada, decorrentes da cessão de direito de uso de 68 (sessenta e oito) vagas do estacionamento do Empreendimento Alvo, conforme dispõe o Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária; (iv.iv) a promessa de cessão fiduciária, após a obtenção da Licença Operacional	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 48
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 22/10/2025	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Aval: avalistas o Sr. REINALDO OLEA KAISER, e AROKA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Terreno situado na Rua Diepe, 40, vila metalúrgica, Santo André/SP, CEP 09.220-240, hoje com uma torre em construção, contendo 102 unidades de aptos tipo (3 tamanhos de plantas, 53m², 57m² e 59m²), 6 unidades por andar, 2 dormitórios com suíte e terraço com churrasqueira, 103 vagas de garagem (1 subsolo e térreo), área de lazer com piscina, salão de festas, academia. Averbado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP (Cartório de Registro de Imóveis). (iii) Alienação Fiduciária de Participação Societária: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade da Participação Societária, com um total de quotas 30.000 com valor de R\$ 30.000,00. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis.

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	

Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Fiança: Em conjunto a Sra. Giovana e Way Petrópolis. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00	Quantidade de ativos: 160000
Data de Vencimento: 20/10/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,6159% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária: (ii) Cessão Fiduciária de Créditos: A Fiduciante, na qualidade de locatária do Imóvel Manaus, constituirá a cessão fiduciária, sobre os direitos creditórios oriundos do Aluguel BTS, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora 1 em virtude do pagamento do Aluguel BTS, nos termos do Contrato de Locação e Built to Suit, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, incluindo, mas não se limitando, a multa por rescisão do Contrato de Locação e Built to Suit, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previsto no Contrato de Locação e Built to Suit, os quais serão devidos a partir da data de assinatura do Termo de Entrega e Aceitação da Obra, mediante celebração do presente Contrato de Cessão Fiduciária.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 29
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.500.000,00	Quantidade de ativos: 13500
Data de Vencimento: 04/11/2032	

Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,75% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel:

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 362.300.000,00	Quantidade de ativos: 362300000
Data de Vencimento: 15/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 70
Volume na Data de Emissão: R\$ 47.000.000,00	Quantidade de ativos: 47000
Data de Vencimento: 24/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval, (ii) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície, (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, (iv) Alienação Fiduciária de Quotas, (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis (vi) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.254.000,00	Quantidade de ativos: 42254
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: A fração ideal correspondente a 55% (cinquenta e cinco por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 168.663 a 168.844 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 27/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Fiança: prestada pelo sr. Guilherme Corrêa; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis: Destacados no Anexo I do presente contrato; (iii) Cessão Fiduciária:	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 3

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) a Cessão Fiduciária dos recebíveis; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Maceió (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Via Verde; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Uberaba; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Uberaba; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 48
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 22/10/2025	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval: avalistas o Sr. REINALDO OLEA KAISER, e AROKA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Terreno situado na Rua Diepe, 40, vila metalúrgica, Santo André/SP, CEP 09.220-240, hoje com uma torre em construção, contendo 102 unidades de aptos tipo (3 tamanhos de plantas, 53m², 57m² e 59m²), 6 unidades por andar, 2 dormitórios com suíte e terraço com churrasqueira, 103 vagas de garagem (1 subsolo e térreo), área de lazer com piscina, salão de festas, academia. Averbado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP (Cartório de Registro de Imóveis). (iii) Alienação Fiduciária de Participação Societária: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade da Participação Societária, com um total de quotas 30.000 com valor de R\$ 30.000,00. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Em conjunto a Sra. Giovana e Way Petrópolis. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 29
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.500.000,00	Quantidade de ativos: 16500
Data de Vencimento: 06/12/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.700.000,00	Quantidade de ativos: 37700
Data de Vencimento: 15/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3679% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.508.000,00	Quantidade de ativos: 90508
Data de Vencimento: 22/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: A fração ideal correspondente a 55% (cinquenta e cinco por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 168.663 a 168.844 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 2	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 27/11/2029	
Taxa de Juros: CDI + 21,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: prestada pelo sr. Guilherme Corrêa; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis: Destacados no Anexo I do presente contrato; (iii) Cessão Fiduciária:	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 35
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra. Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 3	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.000.000,00	Quantidade de ativos: 2000
Data de Vencimento: 27/11/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,01% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: prestada pelo sr. Guilherme Corrêa; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis: Destacados no Anexo I do presente contrato; (iii) Cessão Fiduciária:	

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

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

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

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

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 15	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 06/12/2023	
Taxa de Juros: CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Declaração informando a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, referente ao ano de 2021.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.	

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 214	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias, de acordo com o previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, através do qual será feita a cessão fiduciária dos Recebíveis, presentes e futuros, titulados pelas 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: 63162
Data de Vencimento: 15/06/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação da definição do novo imóvel, bem como a convocação da AGT para aprovação do novo imóvel que fará parte da Alienação Fiduciária de Imóvel; e - Apólices de Seguro contendo a Virgo como beneficiária, em relação ao Imóvel do 6º andar e Anhanguera;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária e (iii) Cessão Fiduciária de Sobejo.	

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

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

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis HSI; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Tenda; (iv) Aval; (v) Fiança; e (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 283	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 19/07/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1605% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendentes: - Relatório de Acompanhamento da destinação dos recursos na forma do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como cronograma físico financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras elaborado pelo responsável técnico (RMO), referente à primeira verificação da destinação; - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de agosto 2021 a fevereiro de 2022; - Envio da comprovação do Montante da Cessão Fiduciária, sendo a soma da Agenda Mínima (conforme definida abaixo) e do valor retido na Conta Arrecadadora e na Conta Centralizadora (exceto pelo Fundo de Despesas e pelo Fundo de Reserva) seja equivalente a, no mínimo, diferença entre 100% do Saldo Devedor das Obrigações Garantidas e 70% do valor de avaliação do imóvel objeto da Alienação Fiduciária do Imóvel; - Reunião da RCA da Emissora realizada em 23 de julho de 2021 arquivada na JUCEB e as publicações no DOEB e Jornal Correio de Bahia; - Cópia das divulgação trimestral de resultados/demonstrações financeiras consolidadas da Emissora com revisão limitada de auditores independentes devidamente registrados perante a CVM, relativas ao trimestre então encerrado, referente ao 2º e 3º Trimestres de 2021; e - Prazo final para o envio do Relatório de Acompanhamento na forma do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como cronograma físico financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras elaborado pelo responsável técnico (RMO) - de agosto de 2021 a janeiro de 2022.</p>	
Garantias: A Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 302	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 114.520.000,00	Quantidade de ativos: 114520
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do cálculo da Razão Mínima Mensal, referente aos meses de julho a dezembro 2021 e janeiro e fevereiro de 2022; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários que demonstrem a participação da Devedora nas subsidiárias diretas ou indiretas da Devedora, referente as duas primeiras verificações, quais sejam agosto de 2021 e fevereiro de 2022; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente assinada e registrada; e - Registro do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD's da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo- Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes.

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 375	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.220.000,00	Quantidade de ativos: 37220
Data de Vencimento: 20/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos nos moldes do Anexo III da CCB, acompanhado do Cronograma Físico-Financeiro e Relatório de Obras. Primeira verificação referente ao período vencido em janeiro de 2022; - Relatório de Gestão (Comprovante de constituição do Fundo de Reserva e Fundo de Despesas), referente aos meses de novembro de 2021 a fevereiro de 2022; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no RGI de São Paulo, bem como a certidão das matrículas 121.786 e 53.658 atualizada com a Alienação Fiduciária; - Instrumento de Alteração Contratual da Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda. (Fiduciante) para refletir a Alienação Fiduciária registrado na JUCESP; - Reunião de Sócios da Global Realty realizada em 04/10/2021 e re-ratificada em 18/10/2021 registradas na JUCESP; - Relatório Gerencial, referente aos meses de novembro de 2021 a fevereiro de 2022; e - Relatório de Obras, referente aos meses de novembro de 2021 a fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas de emissão da Cardoso 423 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. de titularidade da Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda.; (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios correspondentes a 10% (dez) por cento da participação no fundo social da SEI Tuiuti I SCP de titularidade da Tuiuti Incorporações Ltda e direitos creditórios correspondentes aos valores que a Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda faz jus a título de remuneração pela prestação de serviços de incorporação imobiliária, nos termos do "Contrato de Prestação de Serviços de Incorporação Imobiliária"; (iv) Aval do Global Realty, André Fakiani e Guilherme Estefam; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 377	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 49.275.000,00	Quantidade de ativos: 49275
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, na forma da Cláusula 3.5.4 do Instrumento de Emissão de Nota Comercial. Obrigação devida em janeiro de 2022; - Balancete trimestral da Cedente e da ABV demonstrando todas as receitas e despesas operacionais incorridas no período, evidenciando o resultado operacional líquido e o EBITDA efetivamente obtido naquele trimestre. Período de referência 1º Trimestre de 2022; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados nos RTD's competentes; - Cópia dos termos de liberação dos Ônus Imóveis Onerados e dos Ônus Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, registrados nos RTD's competentes - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São	

Paulo, Estado de São Paulo; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - Declaração assinada pelo representante legal da Cedente e da ABV, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória;

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 402	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252. 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a agosto de 2022; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizado, referente ao ano de 2020.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 415	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 108.301.000,00	Quantidade de ativos: 108301
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplimentos no período: Pendências: - Envio da Nota Comercial registrada nos RTDs de São José dos Pinhais/PR, Curitiba/PR e São Paulo/SP; - Demonstrações Financeiras Auditadas do ALBERTO IVÁN ZAKIDALSKI e do GABRIEL ALBERTO ZAKIDALSKI (Avalistas), referente ao ano de 2021; e - Demonstrações Financeiras Auditadas e Declarações dos Representantes da AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA, referente ao ano de 2021.

Garantias: (i) Aval prestado por Gabriel Alberto Zakidalski e Alberto Iván Zakidalski, no âmbito da Nota Comercial; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos do Contrato de Compra e Venda Futura de Máquinas, Implementos, Peças, Serviços e Caminhões.

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 428	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/02/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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: 441	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 154.120.000,00	Quantidade de ativos: 154120
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7426% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 443	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.600.000,00	Quantidade de ativos: 30600
Data de Vencimento: 20/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Aval; (iv) Fundos de Despesas; (v) Fundo de Juros; (vi) Fundo de Obras;	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 449	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.049.100,00	Quantidade de ativos: 40491
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 450	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.176.100,00	Quantidade de ativos: 51761
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 453	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.573.900,00	Quantidade de ativos: 35739
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 454	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.368.100,00	Quantidade de ativos: 43681
Data de Vencimento: 24/08/2026	

Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

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

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

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 127	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.204.706,29	Quantidade de ativos: 15
Data de Vencimento: 03/11/2023	
Taxa de Juros: 8,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos 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. - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020; e - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.</p>	
<p>Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos correspondentes a 80% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda representados por 186 CCIs; (ii) Alienação Fiduciária dos 186 Imóveis objeto do lastro, (iii) Cessão Fiduciária de 20% dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, (iv) Fiança prestada pela Jd. Regina Empreendimentos Imobiliários Ltda e Scopel SPE-01 Empreendimento Imobiliário Ltda, e (i) Coobrigação da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano Ltda.</p>	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização
--

Ativo: CRI	
Série: 136	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.025.603,40	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 30/09/2023	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 03/20. Adicionalmente, está pendente: - registro na B3 de parte das CCIs lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório de Gestão referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020; e - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.</p>	
<p>Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos correspondentes a 41,6666% de 50% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda através dos quais foram comercializadas 34 unidades do Empreendimento Campos do Conde II, e a 49,166% de 59% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda através dos quais foram comercializadas 298 unidades do Empreendimento Residencial Fogaça, representados por 332 CCIs fracionárias; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis na proporção de 50% em relação aos imóveis do Empreendimento Campos do Conde II e 59% do Empreendimento Residencial Fogaça; (iii) Fiança e coobrigação das Cedentes Fleche Participações Ltda e Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.; (iv) Cessão fiduciária de créditos correspondentes a 8,3333% de 50% dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Campos do Conde II, e de 9,833% de 59% dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Residencial Fogaça.</p>	

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	
<p>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.</p>	
<p>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).</p>	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 146	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.526.419,35	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros:	

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

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 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,</p>	

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.

Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre (a) 66% dos valores decorrentes de 323 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Jardim Residencial Campos do Conde II, (b) 60% dos valores decorrentes de 110 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Reserva Sapucaia - Santa Isabel II, (c) 57%, 50% e 62% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Imóveis, respectivamente, dos empreendimentos (c.i) Residencial Reserva Santa Rosa, (c.ii) Residencial San Diego - Bella Vitta Paysage e (c.iii) Residencial Pateo do Colégio - Portal Giadirno, que juntos totalizam 393 contratos, e (d) 100% dos valores decorrentes de 12 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Residencial Reserva Santa Rosa, todos representados por CCIs escriturais ("Créditos Imobiliários"); (ii) Alienação Fiduciária de 66% dos Imóveis Reserva Sapucaia prestada pela Scopel SPE-02, 60% dos Imóveis Reserva Sapucaia prestada pela Scopel Desenvolvimento, 57% dos Imóveis Reserva Santa Rosa, 50% dos Imóveis Residencial San Diego e 62% dos Imóveis Residencial Pateo do Colégio; (iii) Cessão Fiduciária de 13,04% dos Créditos Imobiliários; e (iv) Fiança e Coobrigação da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

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

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

demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Pendência referente ao 2º Semestre de 2021.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série:	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 22/01/2027	
Taxa de Juros:	
Status:	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

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

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/07/2025	

Taxa de Juros: IPCA + 5,8658% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de impacto anual, nos termos da Cláusula 5.6.5 da CPR-F, referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral comprovando a destinação de recursos da CPR-F, informando a quantidade de produção de cana-de-açúcar e de comercialização de açúcar, etanol e seus derivados, produzidos com os recursos captados por meio da emissão da CPR-F, nos termos da minuta da declaração constante no Anexo I da CPR Financeira, referência julho de 2021 a janeiro 2022;e	
Garantias: (i) Aval.	

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 48
Volume na Data de Emissão: R\$ 315.000.000,00	Quantidade de ativos: 315000
Data de Vencimento: 03/12/2025	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão, devidamente registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Londrina/PR, Bela Vista do Paraíso/PR e São Paulo/SP; - Declaração de Destinação dos Recursos, acompanhada da cópia das notas fiscais e dos contratos que deram origem - referente a primeira verificação de recursos da emissão; - Cópias das Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTD's de Londrina/PR e São Paulo/SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Fiança prestada pela LANDCO ADMINISTRADORA DE BENS E IMÓVEIS S.A.	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R\$ 107.000.000,00	Quantidade de ativos: 107000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6727% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Declaração firmada por representante legal do Emitente (Masutti) atestando a (i) veracidade dos índices Financeiros, (ii) validade das disposições da CPR-F, (iii) não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social, referente ao ano de 2021; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Agropecuária Masutti LTDA, bem como os Índices Financeiros, devidamente calculado pela Virgo Securitizadora, referente ao ano de 2021; -	

Primeira apólice de seguro dos imóveis cedidos fiduciariamente (Mat. 7.216 e 9.166 do RGI de Comodoro/MT); - Relatório contendo uma relação completa dos Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária que foram destinados à Conta Vinculada, referente aos meses de dezembro de 2021 e janeiro e fevereiro a março de 2022; - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do valor mínimo do fundo de despesas, referente ao mês de dezembro de 2021 e fevereiro a março de 2022 (recebemos janeiro 2022); e - Verificação da Razão Mínima de Garantia que é a soma (i) dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, (ii) Valor de Venda Forçada do Imóvel e (iii) depósitos na Conta Vinculada (Mínimo de 100% do saldo devedor da CPR-F), referente aos meses de dezembro de 2021, janeiro e fevereiro a Março de 2022.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel e o (iii) Aval.

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 46.500.000,00	Quantidade de ativos: 46500
Data de Vencimento: 15/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0834% a.a. na base 252.	

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período:
Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 100
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1834% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	

Série: 1	Emissão: 126
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval: Cada um dos Avalistas é solidariamente responsável com a Devedora, sendo os avalistas JOSÉ MARCOS SARABIA, PAULO SERGIO SARABIA e ANTONIO IVAR SARABIA. (ii) Guarantee Letter: emitida pela Tecnomyl S.A., empresa devidamente constituída e operacional conforme a legislação do Paraguai. Nos termos da Guarantee Letter, eventuais valores devidos e não pagos pela Emitente poderão ser cobrados da Tecnomyl S.A., devendo ser pagos em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento de notificação nesse sentido.	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 142
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.500.000,00	Quantidade de ativos: 18500
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval: Sem prejuízo a Alienação Fiduciária ou a Cessão Fiduciária de Sobejo, as CPRs Financeiras contam com garantia fidejussória, representada pelo Aval, prestado pelos Avalistas como principais pagadores e de forma solidária ao fiel cumprimento das Obrigações Garantidas das CPRs Financeiras. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Cessão Fiduciária Sobejo: (i) a totalidade dos direitos	

créditos oriundos da importância que sobejar após a realização do primeiro ou do segundo leilão do imóvel objeto das matrículas nº 4.798 e 3.535 do Oficial Registro de Imóveis da Comarca de Sonora/MS objeto de alienação fiduciária, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária. (iv) Fundo de Reserva: A Securitizadora, dos valores decorrentes da subscrição e integralização dos CRA, reterá na Conta Centralizadora o valor de R\$ 741.800,00 (setecentos e quarenta e um mil e oitocentos reais) para fins de criação de um fundo de reserva. (v) Fundo de Despesas: A Securitizadora reterá do Preço de Aquisição, na Conta Centralizadora, o valor de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) (Valor Inicial do Fundo de Despesas), para composição inicial do Fundo de Despesas.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 145
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.130.000,00	Quantidade de ativos: 48130
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária:	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 147
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.400.000,00	Quantidade de ativos: 54400
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) fiança; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 111
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000

Data de Vencimento: 20/06/2028
Taxa de Juros: IPCA + 10,8128% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Aval: WANDISLAU DOMINGOS BRUNO, LUIZ EDUARDO MONTANS BRAGA, MARIO FABIANO SAHARA, PAULO JOSÉ MONTA NS BRAGA. (ii) Cessão Fiduciária:

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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 107.500.000,00	Quantidade de ativos: 107500

Data de Vencimento: 21/12/2026
Taxa de Juros: IPCA + 6,0124% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período:
Garantias: (i) Penhor.

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

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 120
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.500.000,00	Quantidade de ativos: 62500
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3686% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 145
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.033.000,00	Quantidade de ativos: 12033
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 147
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.600.000,00	Quantidade de ativos: 13600
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) fiança; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Relatório mensal contendo: (1) Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA, acrescido da Remuneração acumulada até então; (2) valor atualizado de todos os Direitos Creditórios; (3) valor atualizado de todos os lastros e garantias vinculadas aos Direitos Creditórios; (4) cálculo atualizado de eventuais índices de cobertura das Garantias da(s) CPR-F(s), referente ao período de	

Dezembro de 2021 a Março de 2022; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Verificação do fundo de despesas inicial, devendo a somatória dos fundos 1 a 4 equivaler a no mínimo 210.000,00; - Relatório Mensal, contendo a verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de agosto de 2021 a março de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim	

recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.

Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: CDI + 100% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

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

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

ANEXO VII
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 73ª EMISSÃO, EM ATÉ 4 SÉRIES, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO – LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA PEREDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E POR OUTRAS SOCIEDADES DE SEU GRUPO ECONÔMICO, CELEBRADO EM 22 DE DEZEMBRO DE 2022

DESPESAS

1. Despesas Flat e Recorrentes

1.1 Despesas Flat: As seguintes Despesas Flat serão de responsabilidade das Cedentes e serão pagas mediante retenção de parte dos valores referentes ao Preço da Cessão Inicial, nos termos do Contrato de Cessão:

<i>Despesa</i>	<i>Parte</i>	<i>Parcela / taxa</i>	<i>Valor Base</i>	<i>Imposto</i>	<i>Valor bruto</i>
Comissão de Estruturação e Auxílio ao Coordenador Líder	Virgo	R\$ 20.000,00	R\$ 20.000,00	9,65%	R\$ 22.136,14
Coordenador Líder	Virgo	R\$ 10.000,00	R\$ 10.000,00	9,65%	R\$ 11.068,07
Assessor Legal	Cescon	R\$ 62.000,00	R\$ 71.000,00	0,00%	R\$ 71.000,00
Registro na Anbima	Anbima	0,004397%	R\$ 0,00	0,00%	R\$ 0,00
Auditoria Jurídica e Financeira	Arke	R\$ 4.000,00	R\$ 4.000,00	0,00%	R\$ 4.000,00
Parcela única AF	OT	R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Custodiante 1ª parcela	Vortex	R\$ 8.000,00	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37
Parcela única Registro	Vortex	R\$ 10.000,00	R\$ 10.000,00	16,33%	R\$ 11.951,72
Liquidação Financeira	B3	0,001%	R\$ 0,00	0,00%	R\$ 0,00
Registro na B3 da CCI	B3	0,001%	R\$ 120,00	0,00%	R\$ 120,00
Taxa de Fiscalização CVM	CVM	0,03%	R\$ 1.983,00	0,00%	R\$ 1.983,00
Registro na B3 do CRI	B3	0,02900%	R\$ 5.775,64	0,00%	R\$ 5.775,64
TOTAL					R\$ 143.287,45

1.2 Despesas Recorrentes: Observada a ordem de prioridade de pagamentos prevista no Contrato de Cessão, será de responsabilidade do Patrimônio Separado, por meio da utilização dos recursos disponíveis do Fundo de Despesas, as seguintes despesas recorrentes:

CUSTOS RECORRENTES - ANUAIS						
<i>Despesa</i>	<i>Parte</i>	<i>Parcela / taxa</i>	<i>Valor Base (a.a.)</i>	<i>Imposto</i>	<i>Valor Bruto (1º ano)</i>	<i>Valor Bruto (2º ano+)</i>
Auditoria	BDO	R\$ 3.180,00	R\$ 3.180,00	14,25%	3.708,45	R\$ 3.708,45
Custodiante	Vortex	R\$ 8.000,00	R\$ 8.000,00	9,65%		R\$ 8.854,45
TOTAL					R\$ 3.708,45	R\$ 12.562,91

CUSTOS RECORRENTES – MENSAIS						
<i>Despesa</i>	<i>Parte</i>	<i>Parcela / taxa</i>	<i>Valor Base (a.a.)</i>	<i>Imposto</i>	<i>Valor Bruto (mês)</i>	<i>Valor Bruto Mês (2º ano+)</i>
Administração Patrimônio Separado	Virgo	R\$ 2.000,00	R\$ 2.000,00	9,65%	R\$ 2.213,61	R\$ 2.213,61
Custódia da CCI	B3	0,00110%	R\$ 73,12	0,00%	R\$ 72,71	R\$ 72,71
Agente Fiduciário	OT	R\$ 16.000,00	R\$ 1.333,33	12,15%	R\$ 1.517,74	R\$ 1.517,74
Manutenção da conta	Itaú	R\$ 215,00	R\$ 215,00	0,00%	R\$ 215,00	R\$ 215,00
Escriturador e Liquidante	Itaú	R\$ 400,00	R\$ 400,00	0,00%	R\$ 400,00	R\$ 400,00
Monitoramento + Emissão boleto	Arke	R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	0,00%	R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00
Contabilidade	Link	R\$ 200,00	R\$ 200,00	0,00%	R\$ 200,00	R\$ 200,00
Taxa Transação	B3	R\$ 80,00	R\$ 80,00	0,00%	R\$ 80,00	R\$ 80,00
Utilização Mensal	B3	R\$ 70,00	R\$ 70,00	0,00%	R\$ 70,00	R\$ 70,00
TOTAL					R\$ 6.269,06	R\$ 6.269,06

(*) *Custos Estimados*

As despesas acima estão acrescidas dos tributos.

2. Descrição Geral das Despesas da Operação de Securitização

2.1 *Despesas da Operação de Securitização:* A Operação de Securitização envolve as Despesas descritas abaixo, as quais, na medida em que se enquadrem como **(a)** Despesas Flat indicadas no item 1.1 acima, serão de responsabilidade das Cedentes e pagas mediante retenção de parte dos valores referentes ao Preço da Cessão Inicial, nos termos do Contrato de Cessão e **(b)** despesas recorrentes, indicadas no item 1.2 acima, ou despesas extraordinárias, serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, e pagas com a utilização dos recursos disponíveis no Fundo de Despesas:

- (a) remuneração **(1)** da Emissora, na qualidade de distribuidor dos CRI, **(2)** do agente escriturador dos CRI, **(3)** do banco liquidante dos CRI e **(4)** de todo e qualquer prestador de serviço da Operação de Securitização;
- (b) remuneração da Instituição Custodiante da CCI, sendo: **(1)** parcela única no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) a título de implantação, compreendendo **(i)** o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) referente ao registro da CCI na B3, somado a **(ii)** R\$ 8.000,00 (oito mil reais), referente a primeira parcela da remuneração da custódia das CCI, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e **(2)** remuneração anual, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), referente à prestação de serviços de custódia das CCI, sendo a primeira parcela devida um ano após o vencimento da parcela (1)(ii) acima, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;
- (c) a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será a seguinte: **(1)** parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a título de implantação da 1ª Série de CRI,

devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização por conta da Emissora, o que ocorrer primeiro; e (2) parcelas trimestrais de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) cujo valor anual total corresponde a R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, por conta da Emissora, e as demais nos mesmo dia dos trimestres subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela do subitem (1) acima será devida a título de “*abort fee*”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Adicionalmente, a cada aditamento ao Termo de Securitização para fins de inclusão de novos Créditos Imobiliários lastros e, conseqüentemente emissão de Séries adicionais de CRI, será devida uma nova parcela única de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado de cada aditamento;

- (d) em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pelos Devedores, ou pela 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 dos CRI, 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 dos CRI, 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 conseqüentes 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 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, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização ordinária ou extraordinária dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. Os valores acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo

índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário;

- (e) despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio de reembolso, previstas nos Documentos da Operação;
- (f) despesas com formalização e registros, nos termos dos Documentos da Operação, sendo certo que a formalização e registro dos Documentos da Operação serão de responsabilidade das Cedentes;
- (g) honorários do assessor legal da Operação de Securitização;
- (h) despesas com a abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- (i) taxa de administração mensal, devida à Emissora para a manutenção do Patrimônio Separado será de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE;
- (j) nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, será devida à Emissora uma remuneração adicional equivalente a: **(1)** R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades, e **(2)** R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas, até o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ano;
- (k) no caso de ações judiciais decorrentes da Emissão envolvendo a Emissora no polo passivo, será devida à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais, até a efetiva extinção da ação;
- (l) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;
- (m) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;

- (n) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (o) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e
- (p) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

2.2 *Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI:* Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/2022, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 73ª EMISSÃO, EM ATÉ 4 SÉRIES, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO – LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA PEREDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E POR OUTRAS SOCIEDADES DE SEU GRUPO ECONÔMICO, CELEBRADO EM 22 DE DEZEMBRO DE 2022

MODELO DE ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

1º ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 73ª EMISSÃO, EM ATÉ 4 SÉRIES, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO – LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA PEREDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E POR OUTRAS SOCIEDADES DE SEU GRUPO ECONÔMICO

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto nº 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”); e

na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, inciso III, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“Lei nº 14.430/2022”) e da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM nº 17/2021”):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”);

Considerando que:

(a) em 22 de dezembro de 2022, a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram o

“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 73ª Emissão, em até 4 Séries, da Virgo Companhia de Securitização – Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Pereda Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda e por Outras Sociedades de seu Grupo Econômico” (“Termo de Securitização”), por meio do qual foram emitidos os certificados de recebíveis imobiliários da 73ª (septuagésima terceira) emissão da Emissora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente);

- (b) nos termos da cláusula 3.2 do Termo de Securitização, no prazo de até 6 (seis) meses contados da data de assinatura do Termo de Securitização, mediante prévia e expressa aprovação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Emissora poderá, nos termos do artigo 22, inciso X da Lei nº 14.430/2022, emitir novas séries de CRI (“Séries”), até o limite de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”) e o limite de até 4 (quatro) Séries, sendo certo que as novas Séries deverão ser lastreadas por novos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) a serem cedidos pelas Cedentes (conforme definidas no Termo de Securitização), mediante a celebração de aditamento ao Contrato de Cessão (conforme definidas no Termo de Securitização);
- (c) em [DATA], os titulares dos CRI (“Titulares dos CRI”) aprovaram, em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, (1) a emissão da [.]ª Série de CRI (“[.]ª Série”), no âmbito da Emissão, a ser composta por [.] ([.]) CRI, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão da [.]ª Série, qual seja, o dia [DATA] (“Data de Emissão da [.]ª Série”), totalizando o montante de R\$ [.] ([.]) (“Valor Global da [.]ª Série”) e (2) a cessão, à Emissora, para vinculação à Emissão, de determinados créditos imobiliários performados adicionais, de titularidade das Cedentes, decorrentes de Contratos de Venda e Compra (conforme definido no Termo de Securitização), correspondentes ao preço de aquisição das Unidades Autônomas (conforme definido no Termo de Securitização) devidos pelos respectivos Devedores (conforme definido no Termo de Securitização), incluindo todos e quaisquer acessórios, garantias e todos os demais encargos e direitos previstos nos Contratos de Venda e Compra, tais como juros remuneratórios, atualização monetária, cobertura securitária, encargos moratórios e demais acessórios e encargos descritos nos Contratos de Venda e Compra (“Novos Créditos Imobiliários”);
- (d) na presente data, a Emissora e as Cedentes, com a interveniência e anuência do Servicer (conforme definido no Termo de Securitização), celebraram o “[.] Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” (“[.] Aditamento ao Contrato de Cessão”), por meio do qual formalizaram a cessão dos Novos Créditos Imobiliários à Emissora, para vinculação à Emissão; e

- (e) a Emissora deseja alterar o Termo de Securitização, de modo a prever a emissão dos CRI da [•]^a Série, bem como identificar os Novos Créditos Imobiliários vinculados à Emissão;

RESOLVEM, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “[•]^o Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 73^a Emissão, em até 4 Séries, da Virgo Companhia de Securitização – Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Pereda Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda e por Outras Sociedades de seu Grupo Econômico” (“[•]^o Aditamento”), de acordo com a Lei nº 14.430/2022, a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM nº 60/2021”), e o artigo 6º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. Da emissão da [•]^a Série de CRI e vinculação dos Novos Créditos Imobiliários

1.1 Pelo presente [•]^o Aditamento, a Emissora e o Agente Fiduciário resolvem emitir a [•]^a Série de CRI, a qual terá as seguintes características

- (a) **Quantidade de CRI da [•]^a Série:** [•] ([•]);
- (b) **Valor Global da [•]^a Série:** R\$ [•] ([•]);
- (c) **Valor Nominal Unitário dos CRI da [•]^a Série:** R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão da [•]^a Série;
- (d) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da [•]^a Série, conforme o caso, será atualizado a partir da primeira data de integralização dos CRI da [•]^a Série, pela variação acumulada do IPCA/IBGE;
- (e) **Juros Remuneratórios dos CRI da [•]^a Série:** A partir da primeira data de integralização dos CRI da [•]^a Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da [•]^a Série fará jus a juros remuneratórios à taxa de [•]% ([•] por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) Dias Corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Corridos decorridos durante o período de vigência dos CRI, calculados de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.1 do Termo de Securitização;
- (f) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização Programada dos CRI da [•]^a Série:** de acordo com a tabela constante do Anexo II e a cláusula 5 do Termo de Securitização;

- (g) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI da [•]^a Série:** de acordo com as tabelas constantes do Anexo II deste Termo de Securitização, observado o disposto na cláusula 5.2.1 do Termo de Securitização;
- (h) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (i) **Ambiente de Depósito, Distribuição e Negociação:** B3;
- (j) **Data de Emissão da [•]^a Série:** [DATA];
- (k) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (l) **Data de Vencimento Final da [•]^a Série:** [DATA];
- (m) **Prazo de vencimento da [•]^a Série:** [•] ([•]) dias;
- (n) **Taxa de Amortização:** de acordo o Anexo II deste Termo de Securitização, observado o disposto na cláusula 5.4 do Termo de Securitização;
- (o) **Garantia flutuante:** Não há;
- (p) **Garantias:** (1) a Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma constituída em garantia a cada Crédito Imobiliário representado por CCI, (2) o Fundo de Reserva e (3) o Fundo de Despesas, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (q) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (r) **Carência:** [•];
- (s) **Subordinação:** [•];
- (t) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI da [•]^a Série:** [DATA];
- (u) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada dos CRI da [•]^a Série:** [DATA];
- (v) **Forma:** os CRI da [•]^a Série serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI da [•]^a Série não estiverem eletronicamente custodiados na B3; e

- (w) **Classificação ANBIMA dos CRI da 1ª Série:** conforme disposto no parágrafo sétimo do artigo 6º do Código ANBIMA, em linha com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI apresentam a seguinte classificação: Híbrido – Pulverizado – Outros – Compra e Venda. ***“Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.”***

1.2 Em virtude da emissão da [•]^a Série de CRI, a Emissora vincula à Emissão os Novos Créditos Imobiliários, descritos e caracterizados no [•]^o Aditamento ao Contrato de Cessão, e que passarão a ser descritos no Anexo I ao Termo de Securitização, nos termos da cláusula 2.1(c) abaixo.

1.3 Os Novos Créditos Imobiliários ficam submetidos ao Regime Fiduciário e integram o Patrimônio Separado nas mesmas condições dos demais Créditos Imobiliários e, nesse sentido, todas as menções a “Créditos Imobiliários” no Termo de Securitização passarão a se referir aos Créditos Imobiliários e aos Novos Créditos Imobiliários, em conjunto, conforme identificados na nova versão do Anexo I ao Termo de Securitização alterada pelo presente [•]^o Aditamento.

2. Das alterações ao Termo de Securitização

2.1 A Emissora e o Agente Fiduciário resolvem realizar as seguintes alterações no Termo de Securitização:

- (a) alterar a cláusula 1.1 do Termo de Securitização, para incluir no Termo de Securitização as definições de “[•]^o Aditamento ao Contrato de Cessão”, “[•]^a Cessão”, “[•]^a Série”, “Data de Corte da [•]^a Cessão”, “Data de Emissão da [•]^a Série”, “Data de Transferência da Cobrança da [•]^a Cessão” e “Valor Global da [•]^a Série”, de modo que passa a vigorar de acordo com as seguintes redações:

“[•] ^o Aditamento ao Contrato de Cessão”:	A [•] ^a ([•]) Série de CRI integrante da Emissão.
--	--

(...)

“[•] ^a Cessão”:	A cessão da [•] ^a ([•]) tranche de Créditos Imobiliários realizada no âmbito da Emissão, nos termos do [•] ^o Aditamento ao Contrato de Cessão.
----------------------------	--

(...)

<u>'[•]^a Série':</u>	A [•] ^a ([•]) Série de CRI integrante da Emissão.
---------------------------------	--

(...)

<u>'Data de Corte da [•]^a Cessão':</u>	O dia [DATA].
---	---------------

(...)

<u>'Data de Emissão da [•]^a Série':</u>	O dia [DATA].
--	---------------

(...)

<u>'Data de Transferência da Cobrança da [•]^a Cessão':</u>	O dia [DATA].
---	---------------

(...)

<u>'Valor Global da [•]^a Série':</u>	O valor total da [•] ^a Série, correspondente a R\$ [•] ([•]).
---	--

- (b) alterar a cláusula 3.1 do Termo de Securitização, para incluir na referida cláusula o subitem [•], com as características da [•] passa a vigorar de acordo com a seguinte redação:

“([•]) [•]^a Série:

- (1) **Quantidade de CRI da [•]^a Série:** [•] ([•]);
- (2) **Valor Global da [•]^a Série:** R\$ [•] ([•]);
- (3) **Valor Nominal Unitário dos CRI da [•]^a Série:** R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão da [•]^a Série;
- (4) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da [•]^a Série, conforme o caso, será atualizado a partir da primeira data de integralização dos CRI da [•]^a Série, pela variação acumulada do IPCA/IBGE;
- (5) **Juros Remuneratórios dos CRI da [•]^a Série:** A partir da primeira data de integralização dos CRI da [•]^a Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da [•]^a Série fará jus a juros

remuneratórios à taxa de [•]% ([•] por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) Dias Corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Corridos decorridos durante o período de vigência dos CRI, calculados de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.1 do Termo de Securitização;

(6) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização Programada dos CRI da [•]ª Série:** de acordo com a tabela constante do Anexo II e a cláusula 5 do Termo de Securitização;

(7) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI da [•]ª Série:** de acordo com as tabelas constantes do Anexo II deste Termo de Securitização, observado o disposto na cláusula 5.2.1 do Termo de Securitização;

(8) **Regime Fiduciário:** Sim;

(9) **Ambiente de Depósito, Distribuição e Negociação:** B3;

(10) **Data de Emissão da [•]ª Série:** [DATA];

(11) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;

(12) **Data de Vencimento Final da [•]ª Série:** [DATA];

(13) **Prazo de vencimento da [•]ª Série:** [•] ([•]) dias;

(14) **Taxa de Amortização:** de acordo o Anexo II deste Termo de Securitização, observado o disposto na cláusula 5.4 do Termo de Securitização;

(15) **Garantia flutuante:** Não há;

(16) **Garantias:** (i) a Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma constituída em garantia a cada Crédito Imobiliário representado por CCI, (ii) o Fundo de Reserva e (iii) o Fundo de Despesas, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(17) **Coobrigação da Emissora:** Não há;

(18) **Carência:** [•];

(19) **Subordinação:** [•];

(20) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI da [•]ª Série:** [DATA];

(21) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada dos CRI da [•]ª Série:** [DATA];

(22) **Forma:** os CRI da [•]ª Série serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI da [•]ª Série não estiverem eletronicamente custodiados na B3; e

(1) **Classificação ANBIMA dos CRI da 1ª Série:** conforme disposto no parágrafo sétimo do artigo 6º do Código ANBIMA, em linha com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI apresentam a seguinte classificação: Híbrido – Pulverizado – Outros – Compra e Venda. “Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.”

- (c) alterar o Anexo I ao Termo de Securitização, para incluir no referido anexo as informações dos Novos Créditos Imobiliários cedidos e que passam a ser vinculados à Emissão, de modo que o Anexo I ao Termo de Securitização passa a vigorar de acordo com o Anexo A ao presente [•]º Aditamento; e
- (d) alterar o Anexo II ao Termo de Securitização, para incluir no referido anexo o cronograma de pagamentos dos CRI da [•]ª Série, de modo que o Anexo II ao Termo de Securitização passa a vigorar de acordo com o Anexo B ao presente [•]º Aditamento.

3. Das ao Termo de Securitização

3.1 Ratificam-se, neste ato, todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Termo de Securitização, dos quais a Emissora e o Agente Fiduciário declaram-se plenamente cientes e de acordo, que não tenham sido expressamente alterados por este [•]º Aditamento.

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

3.3 Este [•]º Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

3.4 Salvo se de outra forma definidos neste [•]º Aditamento, os termos iniciados em letras maiúsculas aqui utilizados terão o mesmo significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

4. Da assinatura digital, da legislação aplicável e foro

4.1 Assinatura Digital: A Emissora, o Agente Fiduciário e as testemunhas, concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874/2019, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, este [•]º Aditamento poderá ser firmado de maneira digital por todos os seus signatários.

4.1.1 Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade.

4.1.2 Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa) de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste [•]º Aditamento.

4.1.3 A Emissora, o Agente Fiduciário e as testemunhas concordam que, independentemente da data indicada ao final deste [•]º Aditamento, será considerada como data de assinatura deste [•]º Aditamento, para todos os fins de direito, a data mais recente das assinaturas digitais inseridas nas páginas de assinaturas específicas.

4.1.4 Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica deste [•]º Aditamento por todos os seus signatários, a Emissora, o Agente Fiduciário e as testemunhas reconhecem este [•]º Aditamento como legal, válido, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nele previstos, de modo que ficam ratificados pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelas testemunhas todos os atos realizados pela Emissora e pelo Agente Fiduciário no âmbito deste [•]º Aditamento, bem como os demais efeitos produzidos por este [•]º Aditamento desde a data indicada ao final deste instrumento.

4.2 Legislação Aplicável. O presente [•]º Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

4.3 Foro. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste [•]º Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

O presente [•]º Aditamento é firmado em formato eletrônico, de acordo com a Medida Provisória nº 2.200-2/01, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, [DATA].

Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome:

Nome:

CPF:

CPF:

Cargo:

Cargo:

E-mail:

E-mail:

Agente Fiduciário:

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

Nome:

Nome:

CPF:

CPF:

Cargo:

Cargo:

E-mail:

E-mail:

Testemunhas:

Nome:

Por:

CPF/ME:

CPF:

E-mail:

e-mail:

ANEXO A

AO [•]º ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 73ª EMISSÃO, EM ATÉ 4 SÉRIES, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO – LASTREADOS EM CRÉDITOS

IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA PEREDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E POR OUTRAS SOCIEDADES DE SEU GRUPO ECONÔMICO, CELEBRADO EM [DATA]

NOVA VERSÃO DO ANEXO I AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 73ª EMISSÃO, EM ATÉ 4 SÉRIES, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO – LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA PEREDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E POR OUTRAS SOCIEDADES DE SEU GRUPO ECONÔMICO, CELEBRADO EM 22 DE DEZEMBRO DE 2022, CONFORME ADITADO EM [DATA]

Características dos Créditos Imobiliários



ANEXO B

AO [•]º ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 73ª EMISSÃO, EM ATÉ 4 SÉRIES, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO – LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA PEREDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E POR OUTRAS SOCIEDADES DE SEU GRUPO ECONÔMICO, CELEBRADO EM [DATA]

NOVA VERSÃO DO ANEXO II AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 73ª EMISSÃO, EM ATÉ 4 SÉRIES, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO – LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA PEREDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E POR OUTRAS SOCIEDADES DE SEU GRUPO ECONÔMICO, CELEBRADO EM 22 DE DEZEMBRO DE 2022, CONFORME ADITADO EM [DATA]

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios



--