

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 5ª SÉRIES
DA 51ª (QUINQUAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

como Emissora

virgo

celebrado com

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

como Agente Fiduciário

Lastreados em direitos creditórios imobiliários oriundos da emissão de Notas Comerciais
Escriturais devida por

GF MAGNANI PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

CNPJ/ME nº 24.919.610/0001-51

Datado de
26 de setembro de 2022

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 5ª SÉRIES DA 51ª (QUINQUAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas (sendo denominadas, conjuntamente, como “Partes” ou, individualmente como “Parte”):

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

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos titulares dos CRI, neste ato representada nos termos de seu contrato social (“Agente Fiduciário” ou “Agente Fiduciário dos CRI”).

RESOLVEM celebrar este *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 51ª (quinquagésima primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização* (“Termo de Securitização”), de acordo com o artigo 22 da Lei 14.430 e o artigo 2º, inciso VI da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, para formalizar a securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com as cláusulas e condições abaixo.

TERMOS DEFINIDOS

Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo de Securitização:

“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
“ <u>Amortização Extraordinária</u> ”:	A amortização extraordinária dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 11.6 do presente Termo de Securitização.
“ <u>Amortização Programada dos CRI</u> ”:	A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, nos termos do Anexo II deste Termo de Securitização

“ <u>ANBIMA</u> ”:	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77.
“ <u>Assembleia Especial de Investidores</u> ” ou “ <u>Assembleia Geral</u> ”:	A assembleia geral de Titulares de CRI realizada na forma da Cláusula 18 deste Termo de Securitização.
“ <u>Ato Societário da Devedora</u> ”:	A ata da Reunião de Sócios da Devedora, realizada em 26 de setembro de 2022, que aprovou a emissão das Notas Comerciais, a outorga das Garantias e a participação na Operação de Securitização.
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	significa o auditor responsável pela auditoria da Emissora e dos Patrimônios Separados, qual seja, 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, com registro na CVM sob o nº 10324. O auditor responsável é o Sr. Paulo Sérgio Barbosa, telefone: (11) 3848-5880, e-mail: paulo.barbosa@bdo.com.br .
“ <u>B3</u> ”:	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
“ <u>Banco Liquidante</u> ”:	Significa o Banco Itaú Unibanco S.A., instituição financeira privada.
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”:	Significa os boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores Profissionais formalizarão sua subscrição dos CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.
“ <u>CCI</u> ”:	As Cédulas de Crédito Imobiliário, emitidas pela Devedora sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativas de 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios Imobiliários.
“ <u>CNPJ</u> ”:	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“ <u>CMN</u> ”:	Conselho Monetário Nacional.
“ <u>Código Civil</u> ”:	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“ <u>COFINS</u> ”:	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“ <u>Contrato de Compra e Venda</u> ”:	Significa “Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Fração Ideal de Terreno e de Unidade Imobiliária” das unidades a serem construídas.

<u>“Conta Centralizadora”</u> :	A conta corrente de titularidade da Securitizadora mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., sob o nº 40909-7, mantida na agência nº 3100-5, atrelada ao Patrimônio Separado dos CRI, na qual serão realizados todos os pagamentos referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários devidos à Securitizadora pela Devedora, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas aos CRI.
<u>“Conta de Livre Movimentação”</u> :	A conta corrente nº 13012548-2, mantida na agência nº 0109, junto ao Banco Santander Brasil S.A.
<u>“Contador”</u> :	a LINK - CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Siqueira Bueno, nº 1737, Belenzinho, CEP 03173-010, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 03.997.580/0001-21, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel”</u> :	Significa o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado nesta data entre a Way Petrópolis, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, referente a alienação fiduciária do Imóvel 167.502 em favor da Emissora.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”</u> :	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia</i> ” celebrado nesta data entre a Devedora e a Sra. Giovana, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Way Petrópolis na qualidade de interveniente anuente.
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”</u> :	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária De Recebíveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre Way Petrópolis, na qualidade de cedente fiduciante (“ <u>Fiduciante</u> ”) e a Securitizadora, na qualidade de cessionária fiduciária, e Sra. Giovana na qualidade de fiadora.
<u>“Contrato de Distribuição”</u> :	O “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 51ª (quingentésima primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização”, a ser celebrado entre a Emissora e a Devedora.
<u>“Contrato de Servicer”</u> :	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Créditos Imobiliários</i> ”, a ser celebrado

	entre a Hent e a Securitizadora, com a interveniência da Way Petrópolis e da Devedora.
<u>“Direitos Creditórios Imobiliários”</u> :	Os direitos creditórios imobiliários oriundos do Instrumento de Emissão e representados pela CCI emitida de acordo com a Escritura de Emissão de CCI.
<u>“CRI”</u> :	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 51ª (quinguentésima primeira) Emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI, nos termos do artigo 22 da Lei 14.430 e do artigo 2º, inciso VI da Resolução CVM 60.
<u>“CRI em Circulação”</u> :	Para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação das Assembleias Gerais previstos neste Termo de Securitização, todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI de que a Emissora e/ou a Devedora eventualmente sejam titulares ou possuam em tesouraria, os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau.
<u>“CSLL”</u> :	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<u>“CVM”</u> :	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Emissão”</u> :	A data de emissão dos CRI, qual seja, o dia 28 de setembro de 2022.
<u>“Data de Integralização”</u> :	Qualquer data em que ocorrer a integralização de CRI pelos Investidores Profissionais.
<u>“Data de Pagamento dos CRI”</u> :	Significa a data de pagamento dos CRI especificada na coluna “Data de Pagamento dos CRI” conforme Anexo II “Tabela de Amortização e Remuneração dos CRI” deste Termo de Securitização.
<u>“Data de Vencimento”</u> :	A data de vencimento dos CRI, ou seja, 1.269 (mil duzentos e sessenta e nove) dias a contar da Data de Emissão, qual seja, dia 20 de março de 2026, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado, previstas neste Termo de Securitização.
<u>“Devedora”</u> :	Significa a GF MAGNANI PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. , sociedade empresária, com sede na cidade de Santo André, no estado de São Paulo, na Avenida Pereira Barreto, nº 1.395 sala 45 bloco Torre Sul, Cep 09190-610, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 24.919.610/0001-51.

<u>“Despesas”</u> :	São as despesas do Patrimônio Separado, conforme descritas na Cláusula 19.2.
<u>“Despesas Adicionais”</u> :	Conforme descritas na Cláusula 19.2.3
<u>“Despesas Iniciais”</u> :	Conforme descritas na Cláusula 19.2.119.2.1
<u>“Despesas Recorrentes”</u> :	Conforme descritas na Cláusula 19.2.2
<u>“Dia Útil”</u> ou <u>“Dias Úteis”</u> :	Qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de “dia útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos
<u>“Documentos Comprobatórios”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2. deste Termo de Securitização.
<u>“Documentos da Operação”</u> :	Significam, em conjunto: (a) o Instrumento de Emissão; (b) o Termo de Securitização; (c) a Escritura de Emissão de CCI; (d) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (e) os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (f) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (g) o Contrato de Distribuição; (h) o Contrato de Servicer; (i) os boletins de subscrição dos CRI; e (j) os contratos celebrados com os prestadores de serviços contratados para a Operação, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação que venham a ser celebrados.
<u>“DOESP”</u> :	Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo.
<u>“Emissão”</u> :	A presente emissão dos CRI, a qual constitui as 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 51ª (quinguentésima primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, objetos do presente Termo de Securitização.
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u> :	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , acima qualificada.
<u>“Empreendimento Imobiliário”</u> :	Significa o imóvel para os quais os recursos captados com as Notas Comerciais foram destinados, conforme descritos no Instrumento de Emissão.
<u>“Encargos Moratórios”</u> :	Os valores devidos em caso de impontualidade pela Devedora no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas em decorrência de atraso no pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora, hipótese em que serão devidos aos Titulares de CRI os encargos moratórios previstos no Instrumento de Emissão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a saber: (i) multa moratória convencional, irredutível e de

	natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora não compensatórios calculados pro rata temporis desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”</i> , celebrado nesta data entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida para representar os correspondentes Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos da Lei 10.931.
<u>“Escriturador dos CRI”:</u>	Significa a ITAU CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI
<u>“Escriturador das Notas Comerciais”:</u>	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º Andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado”:</u>	Os eventos que podem ensejar o vencimento antecipado automático ou não automático das Notas Comerciais, conforme previstos nos itens 5.1 e 5.2 do Instrumento de Emissão.
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”:</u>	Os eventos que poderão ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a sua consequente liquidação em favor dos Titulares de CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização.
<u>“Fiadores”:</u>	Significa quando em conjunto a Sra. Giovana e Way Petrópolis.
<u>“Fiança”:</u>	Significa a fiança, em garantia das Obrigações Garantidas e em favor da Emissora, outorgada por Sra. Giovana e Way Petrópolis por meio do Instrumento de Emissão.
<u>“Fundo de Despesas”:</u>	Significa o fundo de despesa a ser constituído mediante a retenção do Preço de Integralização das Notas Comerciais, no valor equivalente à 12 (doze) meses de despesas ordinárias da Emissão, no valor de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais).
<u>“Fundo de Obras”:</u>	Significa a constituição de um fundo de obras a ser mantido na Conta do Patrimônio Separado no montante inicial de R\$ 7.436.471,73 (sete

	milhões e quatrocentos e trinta e seis mil e quatrocentos e setenta e um reais e setenta e três centavos) na integralização da 1ª Série, devendo ser recomposto nas integralizações das demais séries até perfazer o montante de R\$ 45.896.518,91 (quarenta e cinco milhões e oitocentos e noventa e seis mil e quinhentos e dezoito reais e noventa e um centavos), sendo certo que o Fundo de Obras deverá corresponder, em cada Data de Verificação, ao correspondente a 100% (cem por cento) do valor necessário para execução das obras dos Empreendimento Imobiliário.
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”:	Significa a constituição de um fundo de reserva, na Conta do Patrimônio Separado no montante inicial de R\$ 384.988,20 (trezentos e oitenta e quatro mil, novecentos e oitenta e oito reais e vinte centavos) na integralização da 1ª Série, devendo ser recomposto nas integralizações das demais séries até perfazer o montante de 1.924.941,02 (um milhão novecentos e vinte e quatro mil novecentos e quarenta e um reais e dois centavos), sendo certo que o Fundo de Reserva deverá corresponder, a todo e qualquer momento até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ao equivalente a 4 (quatro) parcelas de juros remuneratórios dos CRI.
“ <u>Garantias</u> ”:	Significam o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Fiança prestada pelos Fiadores e o Fundo de Reserva, quando mencionados em conjunto.
“ <u>Hent</u> ” ou “ <u>Agente de Monitoramento</u> ”:	HENT Soluções de Tecnologia Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.429.428/0001-39, com sede na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 4023, sala 404, bairro de Boa Viagem, CEP 51.021-040, na cidade de Recife, no estado de Pernambuco.
“ <u>IBGE</u> ”:	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>Imóvel</u> ”:	Significa o imóvel de propriedade da Way Petrópolis, registrado sob a matrícula 167.502, perante o 1º Cartório do Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, no Estado de São Paulo.
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”:	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	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: 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.
“ <u>Instrumento de Emissão</u> ”:	Significa o “Instrumento Particular de 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada da GF Magnani Participações e Incorporações Ltda.”, celebrado nesta data pela Devedora, a Securitizadora, o Escriturador e os Fiadores.

“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	Os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos da Resolução CVM 30.
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	Os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos da Resolução CVM 30.
“ <u>Investidores</u> ”:	Os Investidores Qualificados e os Investidores Profissionais, quando referidos em conjunto.
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	Instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“ <u>IPCA</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo IBGE.
“ <u>IRPJ</u> ”:	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ <u>IRRF</u> ”:	Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ <u>ISS</u> ”:	Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
“ <u>JTF</u> ”:	Jurisdição de tributação favorecida.
“ <u>JUCESP</u> ”:	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>Lei 10.931</u> ”:	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei 14.430</u> ”:	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Legislação Socioambiental</u> ”:	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Oferta Restrita, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue.
“ <u>Normas Anticorrupção</u> ”:	A legislação aplicável emitida versa sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma do Decreto-Lei n.º

	2.848/1940, pela Lei nº 12.846/2013, pelo US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e pelo UK Bribery Act, conforme aplicáveis.
<u>“Notas Comerciais”</u> :	As Notas Comerciais emitidas na forma da Lei n. 14.195/21, pela Devedora com fiança prestada pelos Fiadores, através do Instrumento de Emissão, celebrado nesta data, no valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) cuja destinação de recursos será integralmente para desenvolvimento do empreendimento a ser realizado no Imóvel, conforme características descritas no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.
<u>“Obrigações Garantidas”</u> :	Todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Direitos Creditórios Imobiliários, à CCI e/ou aos CRI, assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, o que inclui, mas não se limita a, custas e despesas recorrentes e extraordinárias, além de custas devidas para cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários, das obrigações oriundas ou relacionadas às Notas Comerciais, à CCI e aos CRI e/ou para a excussão das garantias relacionadas aos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, além de tributos incidentes em decorrência da referida excussão.
<u>“Oferta Restrita”</u> :	A distribuição pública com esforços restritos dos CRI, realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela Securitizadora; e (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM.
<u>“Operação de Securitização”</u> :	A operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI aos quais os Direitos Creditórios Imobiliários serão vinculados como lastro.
<u>“Patrimônio Separado”</u> :	O patrimônio separado constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário pela Emissora, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto (i) pelos créditos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI; (ii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e (iii) pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii), acima. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos deste Termo de Securitização e do artigo 27 da Lei 14.430.
<u>“PIS”</u> :	Contribuição ao Programa de Integração Social.

“ <u>Preço de Integralização</u> ”:	Na Primeira Data de Integralização, o Valor Nominal Unitário de cada CRI; e após a Primeira Data de Integralização de cada série, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração <i>pro-rata temporis</i> desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização, nos termos da Cláusula 6 do presente Termo de Securitização.
“ <u>Primeira Data de Integralização</u> ”:	A primeira data em que ocorrer a integralização dos CRI de cada série.
“ <u>Recebíveis</u> ”:	Significa os recebíveis vinculados a determinados “ <i>Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma Imobiliária Condominial com Financiamento Imobiliário e Outras Avenças</i> ” (“ <u>Compromissos de Compra e Venda</u> ”) de determinados empreendimentos residenciais desenvolvidos pelas Fiduciantes, cuja infraestrutura e comercialização foram realizadas pelas Fiduciantes.
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	O regime fiduciário estabelecido em favor dos Titulares de CRI, a ser instituído sobre o Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 da Lei 14.430.
“ <u>Remuneração</u> ”:	Tem o significado atribuído na Cláusula 9.2 abaixo.
“ <u>Resgate Antecipado</u> ”:	O resgate antecipado dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”:	A Resolução CVM N° 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”:	A Resolução CVM N° 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”:	A Resolução CVM N° 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 80</u> ”:	A Resolução CVM N° 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
“ <u>RFB</u> ”:	Receita Federal do Brasil.
“ <u>Sra. Giovana</u> ”:	GIOVANA ZANETTI MAGNANI , brasileira, divorciada, empresária, portadora da identidade nº 30.071.203-0, expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 332.328.378-32, residente e domiciliada na Rua Maranhão, nº 654 apartamento 144, Higienópolis, CEP 01240-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	A taxa mensal que a Emissora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, atualizada anualmente pelo IPCA, desde a Data de Emissão, calculada <i>pro rata die</i> , se necessário.

“ <u>Taxa Substitutiva</u> ”:	O novo parâmetro de remuneração a ser aplicado, no caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial.
“ <u>Termo</u> ” ou “ <u>Termo de Securitização</u> ”:	O presente Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 51ª (quinguentésima primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização.
“ <u>Titulares de CRI</u> ”:	Os Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta Restrita ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI.
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	O valor nominal unitário de cada CRI, na Data de Emissão, qual seja R\$ 1.000,00 (mil reais).
“ <u>Way Petrópolis</u> ”:	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL WAY PETRÓPOLIS INCORPORAÇÃO SPE LTDA. , sociedade de propósito específico, com sede na cidade de Santo André, no estado de São Paulo, na Avenida Pereira Barreto, nº 1.395 sala 45 bloco Torre Sul, Cep 09190-610, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 15.777.385/0001-75.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

1.1. Vinculação dos Direitos Creditórios Imobiliários aos CRI: A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI e com características descritas no Anexo I ao presente Termo de Securitização, aos CRI das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 51ª (quinguentésima primeira) Emissão, conforme as características descritas na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.

1.1.1. Origem dos Direitos Creditórios Imobiliários: A CCI, representativa dos Direitos Creditórios Imobiliários, foi emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

1.1.2. Classificação dos CRI: Para fins das Regras e Procedimentos para a Classificação CRI divulgado pela ANBIMA, os CRI são classificados como Residencial e Concentrado, do segmento Apartamentos ou casas.

1.2. Valor nominal total dos Direitos Creditórios Imobiliários na Data de Emissão: A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão.

1.3. Formalização da Aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Emissora: Os Direitos Creditórios Imobiliários são adquiridos pela Emissora, por meio da subscrição e integralização das Notas Comerciais, após verificação e atendimento das condições previstas no Instrumento de Emissão.

1.3.1. Os pagamentos recebidos relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Regime Fiduciário constituído pela Securitizadora, 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 Securitizadora. Neste sentido, os Direitos Creditórios Imobiliários:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, sem prejuízo do disposto no fator de risco “*Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer os regimes fiduciários sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários*” constante deste Termo de Securitização;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

1.4. Níveis de Concentração dos Direitos Creditórios Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Direitos Creditórios Imobiliários são concentrados na Devedora.

1.5. A Emissão e a Oferta Restrita foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 18 de abril de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 29 de abril de 2022, sob o nº 216.539/22-5 e publicada no jornal “O Dia SP” na edição de

07, 08 e 09 de maio na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a autorização para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRA até R\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais), que se refere tanto à ofertas públicas com amplos esforços de colocação, conforme rito da Instrução CVM 400/03 quanto para aquelas com esforços restritos de acordo com o rito da Instrução CVM 476/09.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA ADMINISTRAÇÃO, DA CUSTÓDIA E DA COBRANÇA DOS CRÉDITOS

2.1. Administração: A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários.

2.2. Custódia: A Instituição Custodiante será responsável pela custódia da via digital (i) do Instrumento de Emissão; (ii) da Escritura de Emissão de CCI; (iii) do presente Termo de Securitização até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.2.1. A Instituição Custodiante é a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, acima qualificada.

2.2.2. Este Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI deverão ser mantidos pela Instituição Custodiante, que será fiel depositário com as funções de: **(i)** receber via digital dos referidos documentos, os quais evidenciam a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários; **(ii)** fazer a custódia dos referidos documentos até a Data de Vencimento ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e **(iii)** diligenciar para que referidos documentos sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem.

2.2.3. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.2.4. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não poderá ser responsabilizada por eventual falsidade, fraude, omissão ou incompletude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.3. Procedimentos de Administração, de Cobrança e de Pagamento: O pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários previstas no Instrumento de Emissão, conforme o caso.

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

2.3.2. Conforme definido no Instrumento de Emissão, quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários em razão do cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora deverão ser depositados na Conta Centralizadora até as respectivas datas de pagamento. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta Centralizadora até o referido horário, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de obrigações a ela imputadas referentes ao não cumprimento do prazo acima previsto, sendo que a Devedora se responsabiliza pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias, sendo certo que os Encargos Moratórios devidos à Emissora serão repassados aos Titulares de CRI, conforme pagos pela Devedora à Emissora.

2.3.3. As atribuições de controle e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberá à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicável, desde que aprovado dessa forma em Assembleia. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, incluindo, sem limitação, a excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Características dos Direitos Creditórios Imobiliários: Os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características:

- (i) Emissora da CCI: Emissora;
- (ii) Devedora dos Direitos Creditórios Imobiliários: Devedora, no caso dos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Notas Comerciais;

- (iii) Imóvel a que esteja vinculado: Os Direitos Creditórios Imobiliários estão vinculados às Notas Comerciais, cuja destinação dos recursos será o Imóvel de propriedade da Way Petrópolis, que se encontra descrito no Instrumento de Emissão;
- (iv) Matrícula do imóvel: É a matrícula indicada no Instrumento de Emissão;
- (v) Situação do Registro: O imóvel está devidamente formalizado e registrado na sua matrícula;
- (vi) Valor Total dos Direitos Creditórios Imobiliários: O valor total dos Direitos Creditórios Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
- (vii) Correção Monetária: Os Direitos Creditórios Imobiliários serão atualizados monetariamente através da variação positiva do IPCA, conforme previsto no Instrumento de Emissão;
- (viii) Data de Início da Atualização Monetária: para todos os fins e efeitos legais, a data de início da atualização monetária será a partir da Primeira Data de Integralização
- (ix) Remuneração dos Direitos Creditórios Imobiliários: A remuneração incidente sobre os Direitos Creditórios Imobiliários será a mesma Remuneração dos CRI.

3.2. Identificação dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

- (i) Emissão: Esta é a 51ª (quingentésima primeira) emissão de CRI da Emissora.
- (ii) Séries: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 51ª (quingentésima primeira) emissão da Emissora.
- (iii) Quantidade de CRI: A quantidade de CRI emitidos é de 50.000 (cinquenta mil) CRI, sendo alocados entre as séries da seguinte forma: (i) 10.000 (dez mil) na 1ª Série; (ii) 10.000 (dez mil) na 2ª Série; (iii) 10.000 (dez mil) na 3ª Série; (iv) 10.000 (dez mil) na 4ª Série; e (v) 10.000 (dez mil) na 5ª Série.
- (iv) Valor Total dos CRI: O valor total dos CRI, na Data de Emissão, equivale a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) sendo alocados entre as séries da seguinte forma: (i) R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), para a 1ª Série; (ii) R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), para a 2ª Série; e (iii) R\$ 10.000.000,00 (dez

milhões de reais), para a 3ª Série; (iv) R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), para a 4ª Série; e (v) R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), para a 5ª Série.

- (v) Correção Monetária: Os CRI serão atualizados monetariamente pela variação positiva do IPCA.
- (vi) Remuneração dos CRI: Sobre os CRI incidirão os Juros Remuneratórios, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI de cada série.
- (vii) Data de início da Remuneração: Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da Remuneração será a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI.
- (viii) Data de Emissão dos CRI: A data de emissão dos CRI é o dia 28 de setembro de 2022.
- (ix) Data de Vencimento dos CRI: Os CRI terão prazo de vencimento de 1.269 (mil duzentos e sessenta e nove) dias contados da Data de Emissão e, dessa forma, a data de vencimento dos CRI será 20 de março de 2026.
- (x) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- (xi) Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos sob forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.
- (xii) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado na Data de Vencimento, conforme Anexo II ao presente Termo (“Amortização Programada dos CRI”).
- (xiii) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: A Remuneração dos CRI será paga conforme datas de pagamento indicadas no Anexo II ao presente Termo.
- (xiv) Regime Fiduciário: Conforme previsto na Cláusula 14.1 deste Termo de Securitização, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 25, da Lei 14.430.
- (xv) Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.

- (xvi) Garantia dos Direitos Creditórios Imobiliários: Os Direitos Creditórios Imobiliários são garantidos pelas Garantias descritas na Cláusula 15 deste Termo de Securitização.
- (xvii) Subordinação: Não há.
- (xviii) Coobrigação da Emissora: Não há.
- (xix) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Depositada para distribuição primária no MDA e negociação secundária no CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3.
- (xx) Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora, hipótese em que serão devidos aos Titulares de CRI os encargos moratórios previstos no Instrumento de Emissão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a saber: (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora não compensatórios calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.
- (xxi) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.
- (xxii) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

- (xxiii) Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
- (xxiv) Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil.
- (xxv) Utilização de Instrumentos de Derivativos: Não permitida.
- (xxvi) Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro: Não prevista a possibilidade.

CLÁUSULA QUARTA – DA DISTRIBUIÇÃO

- 4.1.** Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira das negociações, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
- 4.2.** Forma de Distribuição dos CRI: A distribuição pública com esforços restritos de CRI será realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela Securitizadora; e (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.
- 4.2.1.** Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta Restrita será informado pela Securitizadora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados da primeira procura a potenciais investidores.
- 4.2.2.** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita dos CRI deverá ser informado pela Securitizadora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores.
- 4.2.3.** Os CRI serão distribuídos em regime de melhores esforços de colocação e não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

CLÁUSULA QUINTA – DO PÚBLICO-ALVO

5.1. No âmbito da Oferta Restrita, os CRI somente poderão ser subscritos por Investidores Profissionais, sendo oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

5.2. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo os mesmos fornecerem, por escrito, declaração atestando, dentre outros, que: **(i)** estão cientes que a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; **(ii)** os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; e **(iii)** são investidores profissionais, nos termos definidos neste Termo e na legislação aplicável.

5.3. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo investidor profissional e apenas entre Investidores Qualificados, observadas as exceções constantes da Instrução CVM 476 e da Deliberação CVM nº 848, de 25 de março de 2020.

CLÁUSULA SEXTA – DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

6.1. Integralização: Os CRI serão subscritos e integralizados a qualquer tempo pelo Preço de Integralização, a ser pago à vista, na data de subscrição e integralização, em moeda corrente nacional, após o atendimento das Condições Precedentes descritas no Instrumento de Emissão e nos Documentos da Operação por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3, sendo permitido ágio ou deságio na integralização dos CRI, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização.

6.1.1. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor de Cessão.

6.2. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com as Notas Comerciais serão integralmente utilizados, por ela ou por suas controladas, sociedades sob controle comum, ou veículos do mesmo grupo econômico, devendo a Emissora transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para as sociedades investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem no Empreendimento Imobiliário, especificados no Anexo X para construção do Empreendimento Imobiliário, conforme cronograma indicativo do Anexo XI à presente Emissão (“Destinação dos Recursos”).

- 6.2.1.** A Devedora declara ao Agente Fiduciário dos CRI que as despesas e/ou gastos incorridos nos termos da cláusula acima não estão vinculados a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários com lastro em dívida corporativa de emissão da Devedora ou de qualquer outra empresa de seu grupo econômico.
- 6.2.2.** A data limite para que haja a efetiva Destinação Futura obtidos por meio desta emissão será a data de vencimento dos CRI. A comprovação da Destinação Futura relativa a aquisição, construção e reforma dos Empreendimentos Imobiliários, sendo certo que, havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto a destinação dos recursos obtidos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação da destinação de recursos, perduração até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.
- 6.2.3.** Adicionalmente, até a Data de Vencimento, será possível a inserção, por meio de aditamento a este Termo de Securitização, de novos empreendimentos imobiliários no AnexoX, além daqueles inicialmente previstos neste Termo, desde que aprovado em Assembleia Geral por Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI em circulação.
- 6.2.4.** A Devedora compromete-se a apresentar ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a comprovação da destinação dos recursos por meio de envio de documentos que, a critério das respectivas autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos oriundos das Notas Comerciais nas atividades indicadas acima.
- 6.2.5.** Na hipótese acima, os documentos que comprovam a destinação dos recursos deverão ser enviados pela Devedora ao Agente Fiduciário em até 10 (dez) dias corridos a contar da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.
- 6.2.6.** O Agente Fiduciário deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos da Cláusula 6.2. em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida.

- 6.2.7.** A Devedora será responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do preço de Integralização das Notas Comerciais, nos termos do Instrumento de Emissão.
- 6.2.8.** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não podendo o Agente Fiduciário ou a Securitizadora serem responsabilizados por eventual falsidade, fraude, omissão ou incompletude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.
- 6.2.9.** A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA SÉTIMA – EMISSÃO DE NOVA SÉRIE

- 7.1.** Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, **não será** permitida a emissão de nova série de CRI desta Emissão, mediante aditamento ao presente Termo de Securitização, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

CLÁUSULA OITAVA – CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

- 8.1.** Características Gerais dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

- (i) Forma de Integralização: A integralização dos CRI será realizada à vista;
- (ii) Correção Monetária: Os CRI serão atualizados monetariamente pela variação positiva do IPCA;

- (iii) Data de Início da Correção Monetária: para todos os fins e efeitos legais, a data de início da correção monetária será a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI de cada série;
- (iv) Remuneração dos CRI: Sobre os CRI incidirão os Juros Remuneratórios, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI.
- (v) Data de início da Remuneração: Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da Remuneração será a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI.
- (vi) Data de Vencimento dos CRI: Os CRI terão prazo de vencimento de 1.269 (mil duzentos e sessenta e nove) dias contados da Data de Emissão e, dessa forma, a data de vencimento dos CRI será 20 de março de 2026.
- (vii) Indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do IPCA: Em caso de indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do IPCA, deverá ser observada a cláusula 9.2.1. abaixo.
- (viii) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado na Data de Vencimento, conforme Anexo II ao presente Termo (“Amortização Programada dos CRI”).
- (ix) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: A Remuneração dos CRI será paga conforme datas de pagamento indicadas no Anexo II ao presente Termo de Securitização.
- (x) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Depositada para distribuição primária no MDA e negociação secundária no CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3.
- (xi) Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora, hipótese em que serão devidos aos Titulares de CRI os encargos moratórios previstos no Instrumento de Emissão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a saber: (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora não compensatórios calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.

- (xii) Isenção de penalidade e encargos da Emissora: Na hipótese de não pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários conforme pactuado no Instrumento de Emissão, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e encargos eventualmente devidos em razão do não pagamento dos CRI.

CLÁUSULA NONA –CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E DA AMORTIZAÇÃO

9.1. Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou, se for o caso, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado a partir da Primeira Data de Integralização de cada série, até a integral liquidação dos CRI, pela variação mensal positiva percentual acumulada do IPCA, ("Atualização Monetária"), calculado de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo Valor Nominal Unitário ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), segundo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário após a última incorporação de Atualização Monetária ou amortização, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

Nik = valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Pagamento, divulgado no mês anterior ao da Data de Pagamento;

Nik-1 = valor do número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao utilizado em Nik.;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento (inclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo (exclusive), sendo “dup” um número inteiro e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo “dut” um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período, “dut” será considerado 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Sendo que:

- (i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento a este Instrumento de Emissão ou qualquer outra formalidade;
- (ii) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (iii) considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Pagamento consecutivas; e
- (iv) caso o número índice do IPCA utilizado para o cálculo do saldo devedor das Notas Comerciais seja diferente do considerado para o pagamento do CRI, a Emissora deverá fazer o ajuste até 1 (um) Dia Útil antes do pagamento dos CRI para que o titular dos CRI receba o valor integral acordado.

9.1.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA na data do cálculo da Atualização Monetária, será utilizado o último número-índice divulgado. Caso a não divulgação do IPCA por prazo superior a 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pela (i) a taxa que vier legalmente a substituir o IPCA; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Investidores, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares dos CRI, de comum acordo com a Securitizadora e a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI, e consequentemente das Notas Comerciais (“Taxa Substitutiva”).

9.1.2. Até a deliberação da Taxa Substitutiva ou indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por menos de 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, a variação do último valor de IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a

Securitizadora e os titulares de CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

9.1.3. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia de Titulares de CRI, a referida Assembleia de Titulares de CRI não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da atualização do Valor Nominal Unitário.

9.1.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva (ou caso não seja instalada a assembleia geral de titulares do CRI para deliberação da Taxa Substitutiva, ou, ainda, caso não haja quórum para deliberação), a Decedora deverá, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados (i) da data de encerramento da respectiva assembleia geral dos titulares de CRI; (ii) da data em que tal assembleia geral dos titulares de CRI deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia geral dos titulares de CRI, pagar à Securitizadora a integralidade do saldo devedor dos CRI, devendo ser considerado a variação do último valor de IPCA divulgado oficialmente para tal cálculo.

9.2. Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado será acrescida sobretaxa ou *spread* de 12% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Juros Remuneratórios” ou “Remuneração”). Os Juros Remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = \left\{ \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

$taxa = 12,0000$;

DP = Número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento, conforme o caso, (inclusive) e a data de cálculo (exclusive).

9.2.1. Para fins do presente Termo de Securitização: (i) a expressão “Dia(s) Útil(eis)”, quando utilizada neste Termo de Securitização, significa qualquer dia com exceção feita aos sábados, domingos e feriados declarados nacionais. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos; (ii) a expressão “Período de Capitalização” significa o intervalo de tempo que se inicia: (i) na Primeira

Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na última Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou data de Vencimento Antecipado, conforme o caso, previstos neste Termo de Securitização.

9.2.2. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil.

9.3. Periodicidade do Pagamento da Remuneração dos CRI: Os valores relativos à Remuneração dos CRI deverão ser pagos mensalmente, sendo o primeiro pagamento devido no dia 20 de outubro de 2022 e o último pagamento devido na Data de Vencimento, conforme quadro constante do Anexo II ou na data da liquidação antecipada dos CRI, resultante (a) do seu vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 5.1 e 175.2 do Instrumento de Emissão ou (b) do Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos da Cláusula 4.14.4 do Instrumento de Emissão.

CLÁUSULA DEZ – AMORTIZAÇÃO DO SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO

10.1. Amortização do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado na Data de Vencimento, conforme quadro constante do Anexo II ou na data da liquidação antecipada dos CRI, resultante (a) do seu vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 5.1 e 5.2 do Instrumento de Emissão (b) do Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos da Cláusula 4.14.4 do Instrumento de Emissão ou (c) na hipótese de Amortização Extraordinária, nos termos das Cláusulas 4.14.2 e 4.14.3 do Instrumento de Emissão.

CLÁUSULA ONZE - RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

11.1. Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária na ocorrência de determinadas hipóteses descritas nos Documentos da Operação.

11.2. Resgate Antecipado Facultativo: A Devedora e, poderá, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês, inclusive, a contar da Data de Emissão, ou seja 28 de outubro de 2024, realizar o resgate antecipado total do Valor Atualizado, no estado em que se encontrarem, devendo, para tanto, pagar a totalidade do saldo do Valor Atualizado acrescido de Juros Remuneratórios, e prêmio flat de 2% (dois por cento) sobre o saldo devedor atualizado acrescido de Juros Remuneratórios, multiplicado pela duration remanescente do papel calculada conforme fórmula abaixo (“Prêmio”) (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo”) (“Resgate Antecipado Facultativo”).

$$Prêmio = 2\% \times SDa \times Duration$$

Onde:

Prêmio = prêmio devido em razão da Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo;

SDa = Saldo Devedor Atualizado das Notas Comerciais na data da efetiva amortização extraordinária ou resgate antecipado facultativo;

Duration = prazo médio remanescente das Notas Comerciais, calculado conforme a fórmula abaixo:

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

Onde:

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização remanescentes;

t = número de dias úteis entre a data do resgate antecipado facultativo total, inclusive, e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados, exclusive;

PMT_t = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t dias úteis; e

i = 12%.

11.3. A efetivação do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser realizado mediante envio de comunicação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com 30 (trinta) dias de antecedência em relação à data em que pretende realizar o Resgate Antecipado Facultativo, sendo que referida comunicação deverá indicar: (a) a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo, a qual deverá coincidir com uma Data de Pagamento; (b) o Valor do Resgate Antecipado Facultativo; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

11.4. Resgate Antecipado Obrigatório. A Devedora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade das Notas Comerciais e por consequência o Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI, pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração devida e eventuais encargos devidos, acrescido de prêmio de 2% (dois por cento), na ocorrência de (i) um Evento de Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais; ou (ii) da deliberação, em assembleia geral de titulares de CRI, pelo Resgate Antecipado da totalidade dos CRI diante da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático das Notas Comerciais.

11.5. Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais: Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário deverão, a qualquer tempo a partir da data em que tomarem ciência, da ocorrência de referido evento, convocar uma Assembleia Especial de Investidores, para deliberar sobre a orientação a ser tomada pela Securitizadora em relação a eventual declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização.

11.5.1. Se, na referida Assembleia Geral, os Titulares dos CRI deliberarem pela declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, os CRI serão objeto de Resgate Antecipado. Caso contrário, independentemente do motivo (não realização da referida assembleia no prazo definido ou falta de quórum de aprovação), a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, portanto, prosseguir com o Resgate Antecipado dos CRI.

11.5.2. Caso seja verificada qualquer das hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI previstas na Cláusula 11.5.12 acima, observada ainda a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 11.5.1 acima, conforme aplicável, será devido aos Titulares de CRI valor equivalente ao saldo devedor dos CRI, acrescido de eventuais despesas do respectivo Patrimônio Separado e eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, acrescido ainda, exclusivamente no caso previsto na Cláusula 11.22 acima, de Prêmio.

11.6. Amortização Extraordinária Facultativa: A Securitizadora deverá amortizar extraordinariamente o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, vinculados ao presente Termo de Securitização, caso a Devedora realize uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais (conforme definido no Instrumento de Emissão), a partir do 25º (vigésimo quinto) mês, inclusive, a contar da Data de Emissão, ou seja 28 de outubro de 2024, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário, acrescida de Prêmio calculado sobre a parcela do saldo devedor dos CRI, conforme cláusula 11.2 acima.

11.6.1. Os recursos disponíveis para fins da Amortização Extraordinária deverão ser utilizados para amortização da parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da respectiva Remuneração proporcional devida, e Prêmio pela Devedora, calculado na forma do Termo de Securitização, sendo que deverá ser observado ainda a proporcionalidade do saldo devedor dos CRI.

11.7. Amortização Extraordinária Compulsória. A Securitizadora deverá utilizar 100% (cem por cento) do excedente de recursos recebidos, no respectivo mês de arrecadação dos Recebíveis, para amortização extraordinária das Notas Comerciais e consequentemente dos CRI, na Data de Pagamento da Remuneração mais próxima, proporcionalmente ao saldo do respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado na data do evento, para a amortização extraordinária compulsória, observada a Cascata de Pagamentos, (“Amortização Extraordinária Compulsória” e quando em conjunto com a Amortização Extraordinária Facultativa, simplesmente “Amortização Extraordinária”).

11.7.1. A efetivação da Amortização Extraordinária Compulsória deverá ser realizada mensalmente, na mesma Data de Pagamento dos CRI, com a consequente amortização extraordinária proporcional dos CRI, independentemente de qualquer comunicação enviada de parte a parte, sempre que a hipótese prevista no item 11.7 acima ocorrer.

11.8. O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária serão efetuados sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Securitizadora repassados aos Titulares de CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Securitizadora.

11.9. A Amortização Extraordinária e/ou o Resgate Antecipado somente serão realizados caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares de CRI.

11.10. O Resgate Antecipado e/ou a Amortização Extraordinária dos CRI deverão ser comunicados à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3.

11.11. Razão Mínima de Garantia: Em cada Data de Verificação (conforme abaixo definido), com início em outubro de 2022, e até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Emissora deverá assegurar que o saldo devedor dos Recebíveis Elegíveis (conforme abaixo definido), com base no relatório de acompanhamento dos Recebíveis a ser preparado pela Hent (“Relatório de Acompanhamento”), trazidos a valor presente pela Remuneração dos CRI subscritos e integralizados, acrescidos do valor das unidades em estoque precificadas com base nas últimas vendas deverão perfazer, no mínimo, o montante de 130% (cento e dez por cento) do saldo devedor dos CRI integralizados (“Razão Mínima de Garantia”).

11.12. Para fins do cálculo da Razão Mínima de Garantia, serão considerados apenas Recebíveis Elegíveis, assim considerados aqueles que preencherem os seguintes requisitos, conforme verificados pela Securitizadora (“Recebíveis Elegíveis”):

- i. não ter mais de 2 (duas) parcelas vencidas e não pagas;
- ii. ser oriundo dos Empreendimentos Imobiliários; e
- iii. ter o respectivo Contrato de Venda e Compra celebrado.

11.13. As Partes concordam que, caso um determinado Cliente concentre créditos de forma a ser responsável por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Recebíveis, tais créditos devidos pelo referido Cliente e que excederem a referida concentração, serão desconsiderados para os fins de cálculo da Razão Mínima de Garantia.

11.13.1. Para fins de precificação das unidades em estoque, será considerada a média ponderada do valor das vendas de unidades realizadas nos últimos 6 (seis) meses da data de realização do cálculo.

11.14. A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia será realizada pela Securitizadora com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência à cada Data de Pagamento, a partir da Data de Emissão dos CRI (“Data de Verificação”). Tal cálculo será efetuado pela Securitizadora de acordo com o valor mensal dos Recebíveis depositados na Conta do Patrimônio Separado, conforme apontado no Relatório de Acompanhamento.

11.15. Para fins de verificação da Razão Mínima de Garantia, bem como do controle e monitoramento dos Recebíveis pela Securitizadora, a Emissora se obriga a prestar todas as informações necessárias para que a Securitizadora possa validar e apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Recebíveis e acompanhar o seu recebimento na Conta do Patrimônio Separado.

11.16. Durante todo o prazo de duração dos CRI, conforme verificação a ser realizada na Data de Verificação, a Cessão Fiduciária de Recebíveis deverá atender a Razão Mínima de Garantia de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Razão Mínima de Garantia} = \frac{\text{Estoque} + \text{Recebíveis Elegíveis a VP}}{\text{Saldo Devedor} - \text{Fundo de Reserva}} \geq 130\%$$

Onde:

Estoque = é o valor de unidades em estoque multiplicado pela média ponderada do valor de vendas das unidades dos últimos 6 (seis) meses, conforme apurado pela Securitizadora, com base nos relatórios enviados pela Hent;

Recebíveis Elegíveis a VP = é o valor presente dos Recebíveis Elegíveis, conforme apurado pela Securitizadora, com base nos relatórios enviados pela Hent, trazidos a valor presente pela taxa de Remuneração das Notas Comerciais;

Saldo Devedor = é o Valor Nominal Unitário Atualizado ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, das Notas Comerciais na Data de Verificação.

Fundo de Reserva = o montante existente no Fundo de Reserva na Data de Verificação.

11.17. Na hipótese de descumprimento da Razão Mínima de Garantia, a Securitizadora notificará a Emissora e/ou os Fiadores, com cópia ao Agente Fiduciário, para informá-los do referido descumprimento, bem como poderá:

(i) Utilizar o Fundo de Reserva na Conta do Patrimônio Separado ou quaisquer recursos devidos à Emissora para, em nome desta, amortizar extraordinariamente o saldo devedor das Notas Comerciais; e/ou

(ii) Caso tais recursos mencionados no item (i) acima não somem o montante suficiente para reenquadrar a Razão Mínima de Garantia, notificar a Emissora e/ou os Fiadores para que efetuem Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais em montante suficiente para que a respectiva amortização extraordinária dos CRI reenquadre a Razão Mínima de Garantia, o que deverá ser concluído em até 2 (dois) Dias Úteis contados da referida notificação; e/ou realizem o aporte de recursos, na Conta do Patrimônio Separado, no montante necessário para fins de reenquadramento da Razão Mínima de Garantia, através da realização de Amortização Extraordinária dos CRI, respeitado o prazo para reforço da garantia; e/ou indiquem em até 5 (cinco) Dias Úteis novos recebíveis oriundos de Contratos de Venda e Compra, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, a serem aceitos a exclusivo critério dos Titulares de CRI, aprovado após a realização da diligência jurídica e financeira, mediante aprovação em assembleia de Titulares de CRI.

CLÁUSULA DOZE – VENCIMENTO ANTECIPADO

12.1. Serão hipóteses de vencimento antecipado dos CRI os Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos na cláusula 5.1. e 5.2. do Instrumento de Emissão e abaixo transcritos, observadas também as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI previstas neste Termo de Securitização.

12.2. Observado o disposto a seguir, a Securitizadora poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes do Instrumento de Emissão (“Vencimento Antecipado”) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido). Caso ocorra qualquer dos eventos listados nesta Cláusula 12.2 (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”), serão declaradas vencidas antecipadamente todas as obrigações constantes do

Instrumento de Emissão, independentemente de deliberação em assembleia geral de titulares de CRI, devendo pagar à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o valor a ser determinado na forma da Cláusula 5.1.4 abaixo:

- i) não pagamento pela Devedora e/ou pelos Fiadores de quaisquer obrigações pecuniárias devidas no âmbito das Notas Comerciais, nas datas previstas no Instrumento de Emissão e nos demais Documentos da Operação, exceto se tal inadimplemento for sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data do não pagamento;
- ii) insolvência, pedido de autofalência, falência não elidida ou contestado no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme aplicável, e/ou de quaisquer sociedades por elas controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) (“Controladas”), direta ou indiretamente, ou qualquer procedimento de insolvência análogo que venha a ser criado por lei, desde que não elidido no prazo legal que vier a ser criado no âmbito de referida lei;
- iii) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou pelos Fiadores, conforme aplicável, e/ou por suas Controladas, direta ou indiretamente, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo Juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora ou pelos Fiadores, conforme aplicável, por qualquer de suas Controladas, diretas ou indiretas e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
- iv) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora ou dos Fiadores pessoas jurídicas, conforme aplicável, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;
- v) realização dos seguintes atos pela Devedora ou pelos Fiadores, com relação às Notas Comerciais, aos Documentos da Operação ou documentos relacionados à Emissão e aos CRI, ou aos direitos a estes inerentes, em desconformidade com o previsto nestes contrato: cancelamento, revogação, rescisão, distrato ou qualquer forma de alteração, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima (“Ônus”));

- vi) decisão em primeira instância prolatada por qualquer juiz ou tribunal declarando a ilegalidade, nulidade, ineficácia ou inexecutabilidade das Notas Comerciais e/ou do Termo de Securitização;
- vii) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou dos Fiadores e/ou de suas Controladas e de sua controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) (“Controladora” ou quando houver mais de uma as “Controladoras”), caso aplicável, no mercado financeiro ou de capitais nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas;
- viii) redução do capital social da Devedora e/ou dos Fiadores e/ou concessão de mútuo a Controladas e Controladoras da Devedora e dos Fiadores, exceto (a) nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações, ou (b) se previamente aprovado pela Securitizadora, mediante deliberação prévia em assembleia geral de titulares de CRI;
- ix) prática, pela Devedora, e/ou pelos Fiadores, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, as Notas Comerciais ou qualquer outro Documento da Operação ou vinculado aos CRI ou qualquer de suas disposições;
- x) condenação em primeira instância da Devedora e/ou dos Fiadores, de suas Controladas e Controladores, administradores e/ou acionistas agindo em nome da Devedora e/ou dos Fiadores, por crimes relacionados às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, as normas previstas no Decreto-Lei n.º 2.848/1940, na Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, na Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, no *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e no *UK Bribery Act* (conjuntamente, as “Leis Anticorrupção”), conforme aplicáveis;
- xi) aplicação dos recursos oriundos das Notas Comerciais em destinação diversa da Destinação dos Recursos, sem prejuízo de imposição de penalidades pela CVM;
- xii) abandono total ou paralisação total das atividades da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme aplicável e/ou de quaisquer de suas Controladoras ou Controladas por prazo superior a 7 (sete) dias, exceto no caso de greve ou pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde (“OMS”), desde que o prazo de paralisação das atividades da Devedora não exceda 30 (trinta) dias; e
- xiii) caso os CRI tenham seu registro cancelado perante a B3.

12.3. Caso ocorra qualquer dos eventos listados nesta Cláusula 12.3 (“Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático” e, quando referidos em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, “Eventos de Vencimento Antecipado”), desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicáveis, a Securitizadora deverá convocar assembleia de titulares de CRI para deliberar acerca da não ocorrência do Vencimento Antecipado, nas seguintes hipóteses:

- i) protesto de títulos contra a Devedora e/ou os Fiadores e/ou as suas sociedades Controladas, em valor individual ou agregado superior a R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, salvo se, no prazo legal ou no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis, o que for menor, a Devedora e/ou os Fiadores e/ou as Controladas comprovarem que (a) o protesto foi suspenso, cancelado ou sustado por decisão judicial; (b) foram prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- ii) descumprimento pela Devedora e/ou pelos Fiadores de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Instrumento de Emissão, que (i) não seja devidamente sanada no prazo de cura específico aplicável àquela obrigação; ou (ii) em não havendo prazo de cura específico, não seja devidamente sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados de notificação enviada pela Securitizadora referente ao descumprimento;
- iii) caso não seja realizado, por motivo alheio à vontade das partes, o registro (i) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos a contar da data de celebração do respectivo contrato, perante o cartório de registro de imóveis competente renováveis por igual período se comprovado o cumprimento de eventual exigência apresentada pelo cartório; e (ii) o registro da alteração ao contrato social da Way Petrópolis, refletindo a imposição do gravame constituído sobre as quotas da Devedora e da Sra. Giovana, perante a JUCESP, no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de celebração do respectivo contrato renováveis por igual período se comprovado o cumprimento de eventual exigência apresentada pelo cartório;
- iv) não cumprimento da Razão Mínima de Garantia, nos termos e prazos de cura estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- v) caso as declarações prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores, conforme aplicável, no Instrumento de Emissão e/ou nos demais documentos relacionados aos CRI sejam reveladas falsas, enganosas, incorretas, incompletas, inconsistentes ou insuficientes, na data em que foram prestadas;
- vi) mora ou inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou dos Fiadores e/ou de quaisquer de suas Controladas, direta ou indiretamente, no mercado financeiro ou de capitais nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R\$

2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, que não sejam sanados nos prazos de cura previstos nos respectivos contratos;

vii) existência e não cumprimento de decisão judicial, arbitral ou administrativa não sujeita a recurso contra a Devedora e/ou os Fiadores e/ou quaisquer de suas Controladas, direta ou indiretamente, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) ou o equivalente em outras moedas;

viii) alteração no objeto social da Devedora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora, salvo se com expressa prévia anuência da Securitizadora, mediante deliberação prévia em assembleia geral de titulares de CRI;

ix) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, dispensas, inclusive as ambientais necessárias à manutenção das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelos Fiadores, conforme aplicável, exceto (a) no que se referir às licenças e/ou às aprovações em processo de renovação tempestiva e/ou que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Devedora e/ou pelos Fiadores, nas esferas judicial ou administrativa, desde que tenham sido obtidos os efeitos suspensivos de sua exigibilidade (caso aplicável) ou caso a Devedora e/ou os Fiadores comprovem que, em decorrência de tal questionamento e enquanto este perdurar, a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização não será exigida; ou (b) se a Devedora e/ou os Fiadores comprovarem a existência de provimento jurisdicional ou autorização por autoridade competente, conforme aplicável, em qualquer uma das hipóteses acima autorizando a continuidade das respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

x) inquérito instaurado por autoridade competente a fim de apurar violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou de qualquer regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção pela Devedora e/ou pelos Fiadores;

xi) celebração de contratos de mútuo, empréstimos, adiantamentos ou qualquer outra modalidade de crédito e/ou garantias pela Devedora e/ou Fiadores, com seus acionistas diretos ou indiretos, e/ou com pessoas físicas ou jurídicas componentes do grupo econômico a que pertença a Devedora e/ou qualquer de seus administradores, com exceção de mútuos ou empréstimos concedidos por acionistas e/ou terceiros à Devedora;

xii) questionamento judicial prejudicial aos direitos da Securitizadora, por qualquer pessoa não mencionada na alínea (ix) da Cláusula 12.2 acima, do Instrumento de Emissão, anulando parcialmente, questionando a validade de cláusulas ou revisando parcialmente os termos e condições

do Instrumento de Emissão, desde que tal questionamento não tenha sido elidido no prazo de 10 (dez) dias corridos;

xiii) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira que resulte (a) na incapacidade da Devedora e/ou dos Fiadores de gerir seus negócios, desde que tal desapropriação, confisco ou outra medida afete a capacidade de pagamento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de suas obrigações relativas ao Instrumento de Emissão e/ou (b) na efetiva perda, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial de seus bens ou ativos, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental;

xiv) inclusão, em acordo societário ou estatuto social da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições ou prejuízo à capacidade de pagamento das obrigações financeiras decorrentes do Instrumento de Emissão;

xv) caso os CRI tenham seu registro suspenso perante a B3 e tal suspensão não seja revertida pela Devedora no prazo de até 1 (um) Dia Útil;

xvi) alteração do controle acionário, direto ou indireto da Devedora, e/ou dos Fiadores pessoas jurídicas, conforme aplicável, conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto nos casos em que tenha sido obtida expressa e prévia anuência da Securitizadora, mediante deliberação prévia em assembleia geral de titulares de CRI;

xvii) fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora e/ou dos Fiadores pessoas jurídicas, conforme aplicável, que implique mudança de controle (conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora na forma prevista no item (xv) desta Cláusula 12.3, exceto (a) no caso de incorporação pela Devedora de qualquer Controlada; (b) no caso de criação de subsidiárias e filial, pela Devedora; (c) tenha sido obtida expressa e prévia anuência da Securitizadora, mediante deliberação prévia em assembleia geral de titulares de CRI; e

xviii) descumprimento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definida), não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, exceto nos casos em que o referido descumprimento esteja sendo discutido de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial; e

xix) caso algum Relatório de Medição (conforme abaixo definido) indique comprovado desvio nas obras ou no Empreendimento Imobiliário, atestando atrasos que possam acarretar o descumprimento do prazo para entrega das obras estabelecido nos Contratos de Venda e Compra.

12.4. Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático a Securitizadora deverá convocar assembleia de titulares de CRI, para deliberar acerca da não realização do Vencimento Antecipado, de forma que a não realização do Vencimento Antecipado deverá ser aprovada por titulares de CRI reunidos em assembleia geral de titulares de CRI. Nas hipóteses (i) de não instalação da Assembleia de Titulares de CRI por falta de quórum, ou (ii) de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista acima pelo quórum mínimo de deliberação, inclusive se por falta de quórum de deliberação, a Securitizadora deverá declarar o Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI.

CLÁUSULA TREZE – GARANTIAS

13.1. Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento (a) de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Notas Comerciais, bem como das demais obrigações assumidas pela Devedora perante a Securitizadora no âmbito desta Emissão, em especial, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário Atualizado, à Remuneração, ao Valor do Resgate Antecipado, ao Valor da Amortização Extraordinária e aos Encargos Moratórios (conforme abaixo definido); e (b) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das CCI e aos CRI e excussão das Garantias (conforme abaixo definido), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pelo Agente Fiduciário dos CRI (incluindo suas remunerações) e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos (em conjunto, as “Obrigações Garantidas”), serão constituídas as seguintes garantias:

- (i) cessão fiduciária de Recebíveis;
- (ii) alienação fiduciária do Imóvel 167.502;
- (iii) alienação fiduciária de quotas da Way Petrópolis; e
- (iv) fiança outorgada pelos Fiadores, com renúncia ao benefício de ordem, nos termos do Instrumento de Emissão.

13.2. Excussão das Garantias: Caso a Securitizadora não receba os valores necessários ao pagamento dos CRI aos Titulares de CRI, a Securitizadora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares de CRI para cobrança de tais valores, que poderão incluir, mas não se limitarão, a excussão das Garantias. A excussão das Garantias poderá ser realizada no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, conforme procedimentos e ordem de excussão definida por Titulares de CRI, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária e no Instrumento de Emissão.

CLÁUSULA CATORZE – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Na forma do artigo 25 da Lei 14.430, é instituído o Regime Fiduciário sobre **(a)** os créditos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI; **(b)** os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; **(c)** as Garantias; e **(d)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (c), acima, constituindo referidos Direitos Creditórios Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

14.2. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto **(a)** pelos créditos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI; **(b)** pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; **(c)** pelas Garantias; **(d)** Fundo de Despesa; **(e)** Fundo de Reserva; **(f)** Fundo de Obras; **(g)** Investimentos Permitidos; e **(h)** pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (g) acima e será destinado ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 25 da Lei 14.430.

14.3. Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, o Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

14.4. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares de CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

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

14.6. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Emissora convocar Assembleia Geral para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 19.12 deste Termo de Securitização e nos §§5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430, inclusive: (i) realização de aporte, por parte dos Titulares de CRI; (ii) dação em pagamento dos valores integrantes do Patrimônio Separado; (iii) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou (iv) a transferência dos ativos deles integrantes para outra companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60.

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

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

14.9. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo.

14.10. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI.

14.10.1. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de junho de cada ano.

14.10.2. Para fins do disposto no artigo 35, §2º, III, (b) da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) a custódia de 1 (uma) via original ou eletrônica, conforme o caso, da Escritura de Emissão de CCI, 1 (uma) via original ou eletrônica do Instrumento de Emissão e seus eventuais futuros aditamentos, 1 (uma) via original ou eletrônica do Contrato de Cessão Fiduciária e 1 (uma) via original ou eletrônica do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de 1 (uma) via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via original eletrônica do Instrumento de Emissão e seus eventuais futuros aditamentos; e

- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora.

CLÁUSULA QUINZE – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

15.1. Declarações da Emissora: A Securitizadora neste ato declara que:

- (i) 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;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte 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 e efeito;
- (iv) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (v) é legítima e única titular dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI, e da Conta Centralizadora;
- (vi) os Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, contratual ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (vii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

- (viii) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (ix) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes, eficazes e exigíveis da Securitizadora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (x) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, permitindo aos Titulares dos CRI uma tomada de decisão fundamentada a respeito dos CRI;
- (xi) não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emissora em prejuízo dos Titulares dos CRI;
- (xii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(c)** não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e **(d)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (xiii) cumpre e faz com que suas respectivas Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as Normas Anticorrupção e a Legislação Socioambiental, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; inexistente contra si, e suas respectivas Afiliadas, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Normas Anticorrupção; e
- (xiv) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a Legislação Socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação.

15.1.1. A Emissora compromete-se a notificar, em até 1 (um) Dia Útil, o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar em até 1 (um) Dia Útil os Titulares de CRI e o Coordenador Líder (durante o prazo de colocação no mercado primário dos CRI) caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

15.2. Das obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por elas entregue, nos termos da legislação vigente;
 - (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI;
 - (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias; e

(f) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 80;

- (iv) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (v) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 19 deste Termo de Securitização, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;
- (vi) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (vii) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (viii) não realizar negócios e/ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social ou com este Termo de Securitização, em especial atos que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas nos termos deste Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação, observados, quando aplicável, os respectivos prazos de cura;
- (x) comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

- (xi) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xii) cumprir todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, bem como manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas que estejam em comprovado e tempestivo processo de obtenção ou renovação pela Emissora;
- (xiii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xiv) manter:
 - (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
 - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial com a respectiva exigibilidade suspensa;
- (xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xvi) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição contratual, legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, respeitado os limites descritos nos Documentos da Operação;

- (xvii) fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Direitos Creditórios Imobiliários;
- (xviii) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de Assembleia Geral ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (xix) informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;
- (xx) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência;
- (xxi) cumprir todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos do presente Termo de Securitização;
- (xxii) manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento, aplicáveis às suas atividades;
- (xxiii) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura do presente Termo de Securitização e dos demais documentos relacionados à Oferta Restrita dos CRI de que seja parte, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;
- (xxiv) cumprir integralmente Legislação Socioambiental;

- (xxv) proceder a todas as diligências exigidas para suas respectivas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxvi) observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas (“Afiliadas”) e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as Normas Anticorrupção, devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção; (ii) dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas Afiliadas; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato, ao Debenturista; e
- (xxvii) em relação à Emissora, suas respectivas Afiliadas e seus respectivos representantes (a) não utilizar recursos da Devedora para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (b) não fazer qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) não realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como não aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político), a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) não praticar quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) não realizar qualquer pagamento ou ação que viole qualquer das Normas Anticorrupção; e (f) não realizar um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como não influenciou nem influenciará o pagamento de qualquer valor indevido.

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

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

15.4. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora obriga-se a encaminhar ao Agente Fiduciário um relatório mensal em até 20 (vinte) Dias Úteis de cada Data de Pagamento dos CRI, a partir do mês subsequente à Data de Emissão, ratificando a vinculação dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI.

15.4.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (i) data de emissão dos CRI;
- (ii) data de vencimento final dos CRI;
- (iii) saldo devedor dos CRI na Data de Pagamento dos CRI do referido mês já considerando o seu pagamento;
- (iv) valor pago aos Titulares de CRI em cada Data de Pagamento dos CRI do referido mês;
- (v) valor recebido da Devedora, no âmbito da Emissão, na última Data de Pagamento dos CRI; e
- (vi) valor nominal remanescente dos Direitos Creditórios Imobiliários, na última Data de Pagamento dos CRI.

15.5. A Emissora, em conformidade com as declarações da Devedora, se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

CLÁUSULA DEZESSEIS – DO AGENTE FIDUCIÁRIO E OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇO

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

16.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição e exequibilidade das Garantias, dos Direitos Creditórios Imobiliários e os atos societários de aprovação das Garantias e da emissão sejam registradas nos competentes Cartório de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais, conforme o caso, nos prazos previstos nos documentos da oferta. Adicionalmente, (i) de acordo com os valores indicados nos Documentos da Operação, estas são suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, e (ii) desde que observados periodicamente a Razão Mínima de Garantia, a Cessão Fiduciária poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

- (vi) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;
- (vii) os Direitos Creditórios Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos respectivos CRI;
- (viii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º Resolução CVM 17 conforme disposta na declaração descrita no Anexo IV deste Termo de Securitização;
- (x) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (xi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (xii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (xiii) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;
- (xiv) cumpre, bem como faz com que suas Afiliadas e os respectivos funcionários e administradores cumpram, as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste

Termo de Securitização; e (c) abstêm-se de praticar atos de lavagem de dinheiro e prevenção ao terrorismo.

16.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia Geral.

16.4. Deveres e obrigações do Agente Fiduciário: Sem prejuízo dos deveres relacionados a sua atividade previstos na Resolução CVM 17, assim como nas leis e demais normas regulatórias aplicáveis, o Agente Fiduciário compromete-se, neste ato, a:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (iv) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;
- (v) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (vi) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (viii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

- (ix) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (x) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;
- (xii) realizar suas obrigações referentes à Operação de Securitização, respeitando os termos e condições determinados nos demais Documentos da Operação;
- (xiii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;
- (xiv) convocar, quando necessário, Assembleia Geral, na forma da Cláusula Dezenove abaixo;
- (xv) comparecer as Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvi) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;
- (xvii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento pela Devedora das cláusulas constantes nos Documentos da Operação, conforme aplicável, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xix) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo 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, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, conforme previsto na Resolução CVM 17;

- (xx) fornecer à Emissora nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, relatório de encerramento (termo de quitação), que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 23 da Lei 14.430;
- (xxi) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado; e
- (xxii) 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, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas na Resolução CVM 17.

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

16.5.1. A Assembleia Geral a que se refere a Cláusula 16.5 acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes deste termo final do prazo referido na cláusula acima, caberá à Emissora efetuar-la.

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

16.5.3. O agente fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

16.5.4. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento deste Termo.

16.6. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de

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

16.7. Presunção de Veracidade: Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas ou simples (PDFs) 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.

16.8. Validade das manifestações: 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 instrumento, somente serão válidos quando previamente deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI.

16.9. Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei, na Escritura ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, devendo para tanto, inclusive, mas sem limitação:

- (i) declarar, observadas as condições deste Termo de Securitização, antecipadamente vencidos os CRI e cobrar seu principal e acessórios;
- (ii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares de CRI realizem seus créditos; e
- (iii) representar os Titulares de CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

16.9.1. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos incisos acima se, convocada a Assembleia Geral, e esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos Titulares de CRI em Circulação. Na hipótese do inciso (iii) da Cláusula 16.9, será suficiente a deliberação de 50% (cinquenta por cento) dos Titulares de CRI em Circulação.

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

16.10. Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário: (i) a título de implantação, será devida, ao Agente Fiduciário, parcela única de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), pela implantação dos CRI, a ser paga em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data de assinatura deste Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro; (ii) honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação em vigor, correspondentes a parcelas trimestrais de R\$ 3.750,00 (mil duzentos e cinquenta reais), perfazendo o montante anual de R\$ 15.000,00 (quinze 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 a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais nos mesmo dia dos trimestres subsequentes, , e (iv) pela verificação semestral da Destinação dos Recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo o primeiro devido em 15 de janeiro de 2023 e o segundo em 15 de julho de 2023 e os demais a cada semestre até a integral destinação dos recursos. Caso a operação seja desmontada, as primeiras parcelas citadas no item (ii) em seu montante anual e (iii) desta Cláusula serão devidas a título de “*abort fee*”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

16.10.1. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

16.10.2. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário, pela Emissora, com recursos

do Patrimônio Separado, uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

16.10.3. As parcelas citadas acima serão reajustadas 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*.

16.10.4. As parcelas citadas na Cláusula 16.10 acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

16.10.5. A remuneração do Agente Fiduciário será faturada em nome da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF nº 36.113.876/0004-34.

16.10.6. 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*.

16.10.7. Adicionalmente, o Patrimônio Separado ressarcirá 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. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente

Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) 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; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (vi) 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.

- 16.10.8.** O ressarcimento a que se refere à Cláusula 16.10.7 acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.
- 16.10.9.** O Agente Fiduciário poderá, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado no pagamento das despesas 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, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pelo Patrimônio Separado ou pela Devedora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias 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 da Devedora conforme o caso, 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.
- 16.10.10.** 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.

CLÁUSULA DEZESSETE– DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

17.1. Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão de todos os Titulares de CRI.

17.2. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei 14.430, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas, 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.

17.3. A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pela Devedora, pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, mediante convocação dirigida à Securitizadora.

17.4. A convocação da Assembleia Especial de Investidores por solicitação dos Titulares de CRI, deve: (i) ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Especial de Investidores às expensas dos requerentes salvo se a Assembleia Especial de Investidores assim convocada deliberar em contrário.

17.5. Convocação da Assembleia Especial de Investidores: A convocação da assembleia geral dar-se-á mediante comunicação a ser enviada a cada um dos Titulares de CRI e disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, devendo ser feita com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência da data de sua realização, na forma do artigo 26 da Resolução CVM 60, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização.

17.5.1. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se no âmbito da Emissão, desde que respeitado o prazo de convocação mencionado na Cláusula 17.5 acima, de 20 (vinte) dias.

17.5.2. Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto nos termos da Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** abaixo e de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, exceto nos termos da Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** abaixo e de outra forma prevista nos Documentos da Operação, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

- 17.5.3.** A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI, à Devedora.
- 17.6.** Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Geral instalar-se-á com qualquer número de Titulares dos CRI.
- 17.7.** Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.
- 17.8.** A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Geral por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Geral por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 81, de 29 de março de 2022.
- 17.9.** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora) para participar da Assembleia Geral, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.
- 17.10.** A presidência da Assembleia Geral caberá **(i)** ao representante da Securitizadora presente à Assembleia Geral; **(ii)** ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM; **(iii)** ao representante do Agente Fiduciário presente à Assembleia Geral; ou **(iv)** a qualquer outro terceiro que os Titulares dos CRI vierem a indicar.
- 17.11.** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 51% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.
- 17.12.** Dependerão de deliberação em Assembleia Geral, mediante aprovação dos Titulares de CRI, que representem, no mínimo, 2/3 dos CRI em Circulação em primeira convocação e 2/3 dos Titulares de CRI presentes em segunda convocação ("Quórum Qualificado"), as seguintes matérias:

- (i) modificação das condições dos CRI, assim entendida: **(a)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular dos Direitos Creditórios Imobiliários, em relação à alteração da redação e/ou exclusão de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; **(b)** alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização; **(c)** alterações nos procedimentos aplicáveis às Assembleias Gerais, estabelecidas nesta Cláusula Dezenove; **(d)** alteração das disposições relativas ao Resgate Antecipado, Amortização Extraordinária dos CRI e/ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou **(e)** quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI: (1) Valor Nominal Unitário; (2) Amortização Programada dos CRI; (3) Remuneração, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento; (4) Data de Vencimento; ou (5) Encargos Moratórios;
- (ii) a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*) e a execução dos Direitos Creditórios Imobiliários. O disposto neste item não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

17.13. No caso da insuficiência dos bens do Patrimônio Separado a Assembleia Geral deverá ser convocada, instalada e deliberada nos termos da Cláusula 14.6 e seguintes deste Termo de Securitização e no caso de insolvência da Securitizadora, a Assembleia Geral deverá ser convocada, instalada e deliberada nos termos da Cláusula 18.1.3 e seguintes.

17.14. As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo quórum de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Geral.

17.15. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Geral.

17.16. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 30 de junho de cada ano (“Encerramento do Exercício Social”).

17.17. A Assembleia Geral poderá ser realizada de forma exclusivamente digital na forma prevista no artigo 29, inciso I da Resolução CVM 60.

CLÁUSULA DEZOITO – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

18.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado, pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias contados da sua ciência uma Assembleia Geral, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora; e
- (iii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

18.1.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

18.1.2. Ajustam as Partes, desde logo, que **(i)** não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a Cláusula 18.1 acima o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora (caso aplicável); e **(ii)** a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de Resgate Antecipado.

18.1.3. A Assembleia Geral deverá ser convocada, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização em primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação. não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos votos presentes enquanto o quórum de deliberação

requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

18.1.4. A Assembleia Geral deverá deliberar **(i)** pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares de CRI presentes em referida Assembleia Geral deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do respectivo Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

18.2. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado, aos Titulares de CRI, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. 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: **(i)** administrar os créditos decorrentes do respectivo Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; e **(iv)** transferir aos investidores, via dação em pagamento, os respectivos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e os eventuais recursos da Conta Centralizadora, observada a proporção do saldo devedor dos CRI em relação à soma dos saldos devedores dos CRI eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, desde que os Titulares dos CRI possuam todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações e deveres inerentes aos Direitos Creditórios Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

18.3. Os titulares dos CRI têm ciência de que, no caso de Resgate Antecipado dos CRI, e de liquidação do Patrimônio Separado, obrigam-se-ão a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Geral; **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e **(iii)** 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, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

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

18.5. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI na hipótese (a) caso a Assembleia Geral de que trata a cláusula acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (b) caso a Assembleia Geral de que trata a cláusula acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

18.6. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá convocar uma Assembleia Geral para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou (c) pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores:

- (i) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização devidamente comprovado, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser deliberada desde que tal inadimplemento perdure por mais de 15 (quinze) dias corridos, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e
- (ii) descumprimento das normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, as Leis Anticorrupção, comprovadamente por decisão transitada em julgado..

CLÁUSULA DEZENOVE–DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DOS FUNDOS

19.1. Do Preço de Integralização das Notas Comerciais, a Devedora desde já autoriza a Securitizadora a reter os seguintes valores:

- (i) O montante referente às Despesas Iniciais, no montante de R\$ 868.540,07 (oitocentos e sessenta e oito mil e quinhentos e quarenta reais e sete centavos) (conforme definido abaixo), que será retido na Conta Centralizadora; e
- (ii) O montante de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) a título de Fundo de Despesas, que será retido na Conta Centralizadora.
- (iii) O montante de R\$ 1.924.941,02 (um milhão novecentos e vinte e quatro mil novecentos e quarenta e um reais e dois centavos) a título de Fundo de Reserva, que será retido na Conta Centralizadora;
- (iv) O montante de R\$ 45.896.518,91 (quarenta e cinco milhões e oitocentos e noventa e seis mil e quinhentos e dezoito reais e noventa e um centavos) a título de Fundo de Obras, que será retido na Conta Centralizadora

19.1.1. Os pagamentos do Preço de Integralização das Notas Comerciais será realizado pela Securitizadora, observadas as retenções mencionadas na Cláusula 19.1 acima, à Devedora na Conta Centralizadora, na data de integralização total de cada CRI, desde que (i) tal integralização tenha ocorrido até às 16h00min (inclusive), ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso tal integralização tenha ocorrido após as 16h00min, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades; e (ii) tenham sido satisfeitas, a exclusivo critério da Securitizadora, todas as condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição.

19.2. A Devedora arcará com todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta Restrita, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado, as quais incluem, mas não se limitam, às despesas relacionadas abaixo (“Despesas”), observado o disposto na Cláusula 19.2.1 abaixo em relação às Despesas Iniciais (conforme definido abaixo) e nas Cláusulas 19.2.2 e seguintes abaixo, bem como do Fundo de Juros em relação às demais Despesas:

- (i) emolumentos e taxas de registro da B3, da CVM e da ANBIMA, dos CRI, relativos tanto às CCI vinculadas aos CRI quanto aos CRI;
- (ii) remuneração do Escriturador dos CRI e do Banco Liquidante dos CRI em parcelas mensais no valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por série, devendo a primeira parcela ser paga, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais serem pagas mensalmente, nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre os valores, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, bem como atualizadas monetariamente pelo IPCA;

- (iii) remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante pela implantação, registro da CCI, parcela única de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), referente ao registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, e R\$ 8.000,00 (oito mil reais), referente a primeira parcela da remuneração da Custódia da CCI, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI. As referidas despesas serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre os valores, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, bem como atualizadas monetariamente pelo IPCA;
- (iv) remuneração do Agente Fiduciário: **(a)** a título de implantação dos CRI, parcela única de R\$ 10.000,00 (dez mil reais); **(b)** parcelas trimestrais de R\$ 3.750,00 (três mil setecentos e cinquenta reais) para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização e as demais a serem pagas, nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou até quando Agente Fiduciário dos CRI cesse suas funções, o que ocorrer primeiro; e **(c)** por cada verificação de destinação dos recursos oriundos da presente Emissão o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), devido até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos das Notas Comerciais em observância à destinação dos recursos prevista neste Termo de Securitização, sendo este valor aplicado também para verificação de *covenants*. As referidas despesas serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre os valores, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, bem como atualizadas monetariamente pelo IPCA;
- (v) em caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de alteração das condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, que implique (a) comentários e/ou aditamentos aos Documentos da Operação; (b) execução de garantias, (c) participação em reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, conforme o caso; (d) realização de assembleias gerais dos Titulares dos CRI; ou (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, será devida, pela Devedora à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, dedicados a tais atividades. O pagamento da remuneração prevista neste inciso ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, sendo certo que a contratação de quaisquer terceiros dependerá da prévia aprovação da Devedora;

- (vi) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, em caso de inadimplência;
- (vii) honorários, despesas e custos razoavelmente incorridos e devidamente comprovados, relacionados à contratação de terceiros especialistas, advogados, auditores, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, em caso de inadimplência;
- (viii) despesas extraordinárias relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;
- (ix) despesas relativas aos registros dos Documentos da Operação;
- (x) despesas extraordinárias com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (xi) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado e de terceiros contratados para a elaboração dos relatórios exigidos pela Resolução CVM 60, no valor inicial de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais) por ano. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre os valores, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, bem como atualizadas monetariamente pelo IPCA;
- (xii) quaisquer tributos ou encargos extraordinários, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xiii) as despesas extraordinárias com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Direitos Creditórios Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive àqueles referentes a sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, que a Securitizadora envidará todos os esforços para tentar informar a quantidades de horas previstas para tal gestão;
- (xiv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos

CRI e a realização dos Direitos Creditórios Imobiliários, exceto se tais despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes; e

- (xv) provisionamento de eventuais ações administrativas ou judiciais em face do Patrimônio Separado.

19.2.1. Despesas Iniciais. A Devedora arcará diretamente com as Despesas iniciais, referentes à estruturação da Oferta Restrita e custos iniciais relativos à Oferta Restrita, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado devidos logo após a liquidação dos CRI, no montante de R\$ 868.540,07 (oitocentos e sessenta e oito mil e quinhentos e quarenta reais e sete centavos) (“Despesas Iniciais”).

19.2.2. Despesas Recorrentes. As Despesas recorrentes serão arcadas: (i) prioritariamente com os recursos do respectivo Fundo de Despesas; (ii) caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, (i) diretamente pela Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do recebimento de cobrança pela Securitizadora, neste sentido; ou (ii) caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas, com recursos do Patrimônio Separado. Em caso de mora no pagamento de quaisquer das Despesas na forma aqui prevista, sobre o valor do débito em atraso incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data do inadimplemento.

19.2.3. Despesas Adicionais. Todas e quaisquer despesas recorrentes não mencionadas na Cláusula 19.2.2, e relacionadas à Oferta Restrita, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado, serão arcadas nos termos da presente Cláusula, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos referidos procedimentos; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais. Essas despesas serão geridas pela Securitizadora independentemente de prévia autorização da Devedora até o limite individual ou agregado de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sendo que, após esse valor, é necessário aprovação prévia da Devedora.

19.2.4. Os recursos da Conta Centralizadora, estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que deverão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, em investimentos de baixo risco determinados e permitidos nos termos do Termo de Securitização, não sendo, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desses investimentos integrarão automaticamente o Patrimônio Separado e, conforme o caso, o Fundo de Despesas, ressaltados à Securitizadora, na qualidade de securitizadora e titular da Conta Centralizadora, os benefícios fiscais decorrentes dos rendimentos dos investimentos dos valores existentes no Fundo de Despesas devidamente permitidos nos termos deste Termo de Securitização.

19.2.5. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Reserva e/ou no Fundo de Obras, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos (inclusive imposto de renda retido na fonte), pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, à Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ressaltados à Securitizadora, na qualidade de securitizadora e titular da Conta Centralizadora, os benefícios fiscais decorrentes dos rendimentos dos investimentos dos valores existentes no Fundo de Despesas devidamente permitidos nos termos do Termo de Securitização.

19.2.5.1. As Despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas com os recursos da Devedora, observado que, em nenhuma hipótese à Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

19.2.6. Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante, o Escriturador e/ou a Instituição Custodiante continuarem exercendo as suas funções, as Despesas continuarão sendo devidas, observado que, em último caso, caso a Devedora não honre com o pagamento das Despesas, os Titulares dos CRI deverão arcar com as Despesas, ressaltado seu direito destes de, num segundo momento, requerer o reembolso das Despesas junto a Devedora após a liquidação do Patrimônio Separado.

19.2.7. Em qualquer Reestruturação (conforme definido abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos

da Operação e/ou na realização de Assembleias Especiais de Investidores, será devida, pela Devedora à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, sendo que tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora também será arcado pela Devedora.

- 19.2.8.** Entende-se por “Reestruturação” a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação; e (iii) ao vencimento antecipado das Notas Comerciais e o consequente resgate antecipado dos CRI.

CLÁUSULA VINTE – DESPESAS DE RESPONSABILIDADE DOS TITULARES DOS CRI

- 20.1.** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas e Reserva integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e Reserva e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares dos CRI de forma que deverá ser realizada Assembleia Geral para deliberação de realização de aporte (“Obrigações de Aporte”), por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora;

- 20.2.** Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a. todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI/CRA, inclusive na execução das Garantias e processos ou ações que

possam envolver o Patrimônio Separado já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias;

b. tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI/CRA que lhes sejam atribuídos como responsável tributário; e

c. custos de manutenção dos imóveis que sejam objeto de garantia após consolidação da propriedade até a efetiva venda incluindo, sem limitação, todos os impostos aplicáveis incluindo, sem limitação, IPTU, Condomínio, ITR e etc.

20.3. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

CLÁUSULA VINTE E UM – DA CASCATA DE PAGAMENTOS

21.1. Cascata de Pagamentos: Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(i) Liberação na Conta de Livre Movimentação do valor das taxas referentes à administração e comissão de corretagem devidas pela Devedora decorrentes da venda das unidades, no total de 9% (nove inteiros por cento) do montante de vendas arrecadadas conforme apontado no Relatório de Acompanhamento, desde que atendida a Razão de Garantia e não esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado;

(ii) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;

(iii) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;

(iv) Recomposição do Fundo de Obras, se aplicável;

- (v) Pagamento de parcela(s) de Juros Remuneratórios vencidas e não pagas, se aplicável;
- (vi) Pagamento da parcela mensal de Juros Remuneratórios imediatamente vincenda;
- (vii) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável; e
- (viii) Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI;

21.1.1. Nas hipóteses em que estiver em curso e/ou tiver ocorrido um Evento de Vencimento Antecipado, os recursos excedentes após os pagamentos dos valores mencionados nos itens (i) a (v) da Cláusula 20.1 acima serão retidos e só poderão ser liberados na forma a ser prevista no Contrato de Cessão Fiduciária.

CLÁUSULA VINTE E DOIS – DAS NOTIFICAÇÕES, COMUNICAÇÃO E PUBLICIDADE

22.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes conforme disposições deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os endereços constantes abaixo, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

22.2. Se para a Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Endereço: Rua Tabapuã, 1.123 – 21º andar

CEP 04533-004 - São Paulo – SP

At.: Depto. Gestão, Depto. Jurídico e Depto de Monitoramento

Tel.: (11) 3320-7474

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

Se para o Agente Fiduciário:

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1052

Sala 132, Itaim Bibi

CEP: 04.534-004, São Paulo – SP

At: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

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

22.3. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI tais como edital de convocação de Assembleia Gerais, comunicados de resgate, amortização,

notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://virgo.inc/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

22.3.1. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

22.3.2. A presença da totalidade dos investidores supre a falta de convocação para fins de instalação da assembleia especial de investidores, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

22.4. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

CLÁUSULA VINTE E TRÊS – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DE CRI

23.1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

23.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

- 23.2.1.** 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, aplicadas de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento).
- 23.2.2.** Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.
- 23.2.3.** O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) 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).
- 23.2.4.** Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa do PIS e do COFINS, estão sujeitos 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, de 1º de abril de 2015).
- 23.2.5.** Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF, de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.
- 23.2.6.** Não obstante a dispensa 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) sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente

à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração; e pela CSLL. A alíquota de CSLL aplicável a essas entidades desde 1º de janeiro de 2019 era, em regra, de 15%. Os bancos de qualquer espécie estavam sujeitos à CSLL à alíquota de 20% desde 1º de março de 2020, com base na Emenda Constitucional nº 103/2019. A Lei nº 14.183/21 (conversão da Medida Provisória 1.034/21) alterou as alíquotas aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: (a) 20% até 31 de dezembro de 2021 e 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo e cooperativas de crédito; e (b) 25% até 31 de dezembro de 2021 e 20% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas à tributação. 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.

23.2.7. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

23.2.8. Pessoas físicas e pessoas optantes pela inscrição no Simples Nacional ou isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II, da Lei 8.981. 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 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de julho de 1955.

23.2.9. Atualmente, tramitam na Câmara dos Deputados o Projeto de Lei nº 3.887/20, que trata da substituição do PIS e da COFINS pela Contribuição Social sobre Operações com Bens e Serviços (“CBS”), e o Projeto de Lei nº 2.337/21, que traz alterações à Legislação do Imposto de Renda (inclusive no que tange às alíquotas aplicáveis). Caso sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

23.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

- 23.3.1.** De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB nº 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdição com tributação favorecida (“JTF”), estão atualmente isentos de IRRF.
- 23.3.2.** Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/14 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373/2014 e que não estejam localizados em JTF, regra geral, são isentos de tributação. Investidores domiciliados em JTF, estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).
- 23.3.3.** Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), 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. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como “JTF”, desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “JTF” as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB nº 1.037.
- 23.4.** Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio
- 23.4.1.** Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas

à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

23.5. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos

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

CLÁUSULA VINTE E QUATRO – DISPOSIÇÕES GERAIS

24.1. 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 de CRI, em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

24.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares de CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

24.4. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Geral ou de consulta aos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente (i) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termo(s) do(s) respectivos(s) Documento(s) da Operação; (ii) da necessidade de atendimento de exigências da CVM ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; (iii) da correção de erros manifestos, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais; e/ou (iv) em

virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos incisos (i), (ii), (iii) e (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

24.5. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil e as obrigações nele contidas estão sujeitas a execução específica, sem que isso signifique renúncia a qualquer outra ação ou providência, judicial ou não, que objetive resguardar direitos decorrentes do presente Termo de Securitização.

24.6. 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, comprometendo-se as partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

24.7. 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.

24.8. Aprovação Societária da Devedora: A emissão das Notas Comerciais, e a assinatura dos demais Documentos da Operação pela Devedora foi aprovado com base nas deliberações tomadas em Reunião de Sócios da Devedora, em 23 de setembro de 2022, cuja ata será (i) arquivada na JUCESP no prazo de 20 (vinte) dias corridos (“Ato Societário da Devedora”).

24.9. Interpretações: Para efeitos deste Termo de Securitização, a menos que o contexto exija de outra forma:

- (i) qualquer referência feita neste Termo de Securitização a uma cláusula, item ou anexo, deverá ser à cláusula, item ou anexo deste Termo de Securitização, salvo previsão expressa em contrário;
- (ii) o significado atribuído a cada termo aqui definido deverá ser igualmente aplicável nas formas singular e plural de tal termo, e as palavras indicativas de gênero deverão incluir ambos os gêneros feminino e masculino;
- (iii) qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

(iv) quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

(v) as Partes participaram conjuntamente da negociação e redação deste Termo de Securitização. Caso surja qualquer ambiguidade ou dúvida de intenção ou interpretação, este Termo de Securitização deverá ser interpretado como se redigido conjuntamente pelas Partes, e nenhuma presunção ou ônus de prova deverá favorecer ou prejudicar qualquer das Partes por força de autoria de quaisquer disposições deste Termo de Securitização;

(vi) as palavras "incluir" e "incluindo" devem ser interpretadas como sendo a título de ilustração ou ênfase apenas e não devem ser interpretadas como, nem serem aplicadas como, uma restrição à generalidade de qualquer palavra anterior;

(vii) qualquer referência a leis ou dispositivos legais devem incluir toda legislação complementar promulgada e sancionada, de tempos em tempos, nos termos desse dispositivo legal, conforme alterada ou consolidada de tempos em tempos;

(viii) referências a este Termo de Securitização ou a quaisquer outros documentos devem ser interpretadas como referências a este Termo de Securitização ou a tal outro documento, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

(ix) a expressão "esta Cláusula", a não ser que seja seguida de referência a uma disposição específica, deve ser considerada referente à Cláusula por inteiro (não apenas a Cláusula, parágrafo ou outra disposição) na qual a expressão aparece; e

(x) os títulos das cláusulas, subcláusulas, anexos, partes e parágrafos são apenas para conveniência e não afetam a interpretação deste Termo de Securitização.

24.10. Registro do Termo: Este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados (i) na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3; e custodiados (ii) junto à Instituição Custodiante junto à Instituição Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua assinatura, que enviará versão assinada da declaração constante do Anexo V ao presente Termo em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu recebimento à Securitizadora.

CLÁUSULA VINTE E CINCO– DOS FATORES DE RISCO

25.1. Os fatores de risco relativos à presente Emissão estão dispostos no Anexo IV do presente Termo de Securitização.

CLÁUSULA VINTE E SEIS– DA LEI APLICÁVEL E FORO

26.1. Lei Aplicável: Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

26.2. Foro: Fica eleito o foro da comarca da capital de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo de Securitização.

O presente Termo de Securitização é firmado em 1 (uma) única via digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam este Termo de Securitização por meio de plataforma de assinatura digital certificada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 26 de setembro de 2022.

[REMANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADA EM BRANCO. SEGUE PÁGINA DE ASSINATURAS]

(Página de Assinatura do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 51ª (quinguentésima primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Pedro Paulo Oliveira de Moraes
CPF: 222.043.388-93
E-mail: pedro@virgo.inc

Nome Luisa Herkenhoff Mis
CPF: 122.277.507-74
E-mail: luisa.herkenhoff@virgo.inc

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

Nome:
Cargo: Procurador

Nome:
Cargo: Procuradora

Testemunhas:

Nome: Vitor Bonk Mesquita
CPF/ME: 407.686.168-08
e-mail: vitor.bonk@virgo.inc

Nome: Sophia Cesar de Almeida Ribeiro
CPF/ME: 071.626.656-32
e-mail: sophia.ribeiro@virgo.inc

ANEXO I – CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo (SP), 28 de setembro de 2022.	
NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral
1. EMITENTE			
Razão Social: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO			
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08			
Endereço: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, cidade e estado de São Paulo.			
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE			
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.			
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88			
Endereço: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020			
3. DEVEDOR(A)			
Razão Social: GF MAGNANI PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. ("Devedora")			
CNPJ/ME: 24.919.610/0001-51			
Endereço: Avenida Pereira Barreto, nº 1.395 sala 45 bloco Torre Sul, Cep 09190-610 na cidade de Santo André, no estado de São Paulo.			
4. TÍTULO ("Instrumento de Emissão"):			
<p><i>"Instrumento Particular de 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada da GF Magnani Participações e Incorporações Ltda."</i> celebrado em 26 de setembro de 2022 entre a Devedora, na qualidade de emissora, a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, na qualidade de credora, por meio do qual a Devedora emitiu Notas Comerciais ("<u>Instrumento de Emissão</u>").</p>			
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO POR ESTA CCI- em reais (R\$)			
5.1	R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), em 28 de setembro de 2022, na forma da 1ª série de Notas Comerciais, nos termos do Instrumento de Emissão.		
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			

Imóvel registrado na matrícula 167.502, perante o 1º Cartório do Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, situado na Rua Andre Coppini nº 66, no município de São Bernardo do Campo, no Estado de São Paulo, CEP 09780-060.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1 Prazo:	1.267 (mil duzentos e sessenta e sete) dias, contados da Data de Emissão, conforme disposta no Instrumento de Emissão.
7.2 Valor total da CCI:	R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)
7.4 Periodicidade de pagamento e valor de cada parcela da CCI:	Mensal, de acordo com o Instrumento de Emissão.
7.5 Forma de reajuste:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado (IPCA).
7.6. Remuneração:	Farão jus a uma remuneração equivalente a 12% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
7.7 Data da primeira parcela devida da CCI e da última parcela devida da CCI:	18 de outubro de 2022 e 18 de março de 2026, respectivamente.
7.8 Encargos moratórios:	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso e não pago, valor este que ainda será acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
8. GARANTIAS	<p>A CCI não conta com garantias fidejussórias ou reais. Os Direitos Creditórios Imobiliários, por sua vez, são garantidos por:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, constituída através “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado nesta data entre o Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE Ltda., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 15.777.385/0001-75 (“<u>Way Petrópolis</u>”) e a Securitizadora, por meio do qual será alienado fiduciariamente o imóvel registrado sob a matrícula 167.502, perante o 1º Cartório do Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, no Estado de São Paulo (“<u>Imóvel</u>” e “<u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u>”). (ii) Garantia fidejussória outorgada pela Way Petrópolis e pela Sra. Giovana Zanetti Magnani, inscrita no CPF/ME sob o nº 332.328.378-32; e (iii) Cessão Fiduciária da totalidade dos recebíveis decorrentes dos Contratos de Venda e Compra, presente e futuros, conforme o

	<p>caso, da comercialização das unidades que serão construídas no Imóvel, com terceiros interessados (“<u>Clientes</u>”), o que inclui os valores correspondentes à totalidade dos créditos relativos às parcelas oriundas dos contratos de venda e compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos previstos nos Contratos de Venda e Compra, (“<u>Recebíveis</u>”), a ser celebrado através do “<i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e outras avenças</i>”, entre Way Petrópolis, a Securitizadora e a Sra. Giovana; e</p> <p>(iv) A alienação fiduciária da totalidade de quotas da Way Petrópolis, de titularidade da Devedora e da Sra. Giovana, em garantia, será realizada por meio da celebração de “<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia</i>” celebrado nesta data entre a Devedora e a Sra. Giovana, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Way Petrópolis na qualidade de interveniente anuente (“<u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u>”).</p>
--	---

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo (SP), 28 de setembro de 2022.	
NÚMERO	2	TIPO DE CCI	Integral
1. EMITENTE			
Razão Social: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO			
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08			
Endereço: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, cidade e estado de São Paulo.			
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE			
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.			
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88			
Endereço: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020			
3. DEVEDOR(A)			
Razão Social: GF MAGNANI PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. (“Devedora”)			
CNPJ/ME: 24.919.610/0001-51			

Endereço: Avenida Pereira Barreto, nº 1.395 sala 45 bloco Torre Sul, Cep 09190-610 na cidade de Santo André, no estado de São Paulo.

4. TÍTULO ("Instrumento de Emissão"):

"Instrumento Particular de 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada da GF Magnani Participações e Incorporações Ltda." celebrado em 26 de setembro de 2022 entre a Devedora, na qualidade de emissora, a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, na qualidade de credora, por meio do qual a Devedora emitiu Notas Comerciais ("Instrumento de Emissão").

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO POR ESTA CCI- em reais (R\$)

5.1	R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), em 28 de setembro de 2022, na forma da 2ª série de Notas Comerciais, nos termos do Instrumento de Emissão.
-----	--

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel registrado na matrícula 167.502, perante o 1º Cartório do Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, situado na Rua Andre Coppini nº 66, no município de São Bernardo do Campo, no Estado de São Paulo, CEP 09780-060.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1 Prazo:	1.267 (mil duzentos e sessenta e sete) dias, contados da Data de Emissão, conforme disposta no Instrumento de Emissão.
7.2 Valor total da CCI:	R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)
7.4 Periodicidade de pagamento e valor de cada parcela da CCI:	Mensal, de acordo com o Instrumento de Emissão.
7.5 Forma de reajuste:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado (IPCA).
7.6. Remuneração:	Farão jus a uma remuneração equivalente a 12% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
7.7 Data da primeira parcela devida da CCI e da última parcela devida da CCI:	18 de outubro de 2022 e 18 de março de 2026, respectivamente.
7.8 Encargos moratórios:	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso e não pago, valor este que ainda será acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

8. GARANTIAS

A CCI não conta com garantias fidejussórias ou reais. Os Direitos Creditórios Imobiliários, por sua vez, são garantidos por:

- (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, constituída através "Instrumento

	<p>Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado nesta data entre o Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE Ltda., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 15.777.385/0001-75 (“<u>Way Petrópolis</u>”) e a Securitizadora, por meio do qual será alienado fiduciariamente o imóvel registrado sob a matrícula 167.502, perante o 1º Cartório do Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, no Estado de São Paulo (“<u>Imóvel</u>” e “<u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u>”).</p> <p>(ii) Garantia fidejussória outorgada pela Way Petrópolis e pela Sra. Giovana Zanetti Magnani, inscrita no CPF/ME sob o nº 332.328.378-32; e</p> <p>(iii) Cessão Fiduciária da totalidade dos recebíveis decorrentes dos Contratos de Venda e Compra, presente e futuros, conforme o caso, da comercialização das unidades que serão construídas no Imóvel, com terceiros interessados (“<u>Clientes</u>”), o que inclui os valores correspondentes à totalidade dos créditos relativos às parcelas oriundas dos contratos de venda e compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos previstos nos Contratos de Venda e Compra, (“<u>Recebíveis</u>”), a ser celebrado através do “<i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e outras avenças</i>”, entre Way Petrópolis, a Securitizadora e a Sra. Giovana; e</p> <p>(iv) A alienação fiduciária da totalidade de quotas da Way Petrópolis, de titularidade da Devedora e da Sra. Giovana, em garantia, será realizada por meio da celebração de “<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia</i>” celebrado nesta data entre a Devedora e a Sra. Giovana, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Way Petrópolis na qualidade de interveniente anuente (“<u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u>”).</p>
<p>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</p>	<p>LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo (SP), 28 de setembro de 2022.</p>

NÚMERO	3	TIPO DE CCI	Integral
1. EMITENTE			
Razão Social: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO			
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08			
Endereço: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, cidade e estado de São Paulo.			
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE			
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.			
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88			
Endereço: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020			
3. DEVEDOR(A)			
Razão Social: GF MAGNANI PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. ("Devedora")			
CNPJ/ME: 24.919.610/0001-51			
Endereço: Avenida Pereira Barreto, nº 1.395 sala 45 bloco Torre Sul, Cep 09190-610 na cidade de Santo André, no estado de São Paulo.			
4. TÍTULO ("Instrumento de Emissão"):			
“Instrumento Particular de 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada da GF Magnani Participações e Incorporações Ltda.” celebrado em 26 de setembro de 2022 entre a Devedora, na qualidade de emissora, a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, na qualidade de credora, por meio do qual a Devedora emitiu Notas Comerciais (“Instrumento de Emissão”).			
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO POR ESTA CCI- em reais (R\$)			
5.1	R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), em 28 de setembro de 2022, na forma da 3ª série de Notas Comerciais, nos termos do Instrumento de Emissão.		
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Imóvel registrado na matrícula 167.502, perante o 1º Cartório do Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, situado na Rua Andre Coppini nº 66, no município de São Bernardo do Campo, no Estado de São Paulo, CEP 09780-060.			
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO			
7.1 Prazo:		1.267 (mil duzentos e sessenta e sete) dias, contados da Data de Emissão, conforme disposta no Instrumento de Emissão.	

7.2 Valor total da CCI:	R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)
7.4 Periodicidade de pagamento e valor de cada parcela da CCI:	Mensal, de acordo com o Instrumento de Emissão.
7.5 Forma de reajuste:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado (IPCA).
7.6. Remuneração:	Farão jus a uma remuneração equivalente a 12% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
7.7 Data da primeira parcela devida da CCI e da última parcela devida da CCI:	18 de outubro de 2022 e 18 de março de 2026, respectivamente.
7.8 Encargos moratórios:	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso e não pago, valor este que ainda será acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
8. GARANTIAS	<p>A CCI não conta com garantias fidejussórias ou reais. Os Direitos Creditórios Imobiliários, por sua vez, são garantidos por:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, constituída através “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado nesta data entre o Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE Ltda., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 15.777.385/0001-75 (“<u>Way Petrópolis</u>”) e a Securitizadora, por meio do qual será alienado fiduciariamente o imóvel registrado sob a matrícula 167.502, perante o 1º Cartório do Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, no Estado de São Paulo (“<u>Imóvel</u>” e “<u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u>”). (ii) Garantia fidejussória outorgada pela Way Petrópolis e pela Sra. Giovana Zanetti Magnani, inscrita no CPF/ME sob o nº 332.328.378-32; e (iii) Cessão Fiduciária da totalidade dos recebíveis decorrentes dos Contratos de Venda e Compra, presente e futuros, conforme o caso, da comercialização das unidades que serão construídas no Imóvel, com terceiros interessados (“<u>Cientes</u>”), o que inclui os valores correspondentes à totalidade dos créditos relativos às parcelas oriundas dos contratos de venda e compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades,

	indenizações, seguros, garantias e demais encargos previstos nos Contratos de Venda e Compra, (“ <u>Recebíveis</u> ”), a ser celebrado através do “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e outras avenças</i> ”, entre Way Petrópolis, a Securitizadora e a Sra. Giovana; e
	(iv) A alienação fiduciária da totalidade de quotas da Way Petrópolis, de titularidade da Devedora e da Sra. Giovana, em garantia, será realizada por meio da celebração de “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia</i> ” celebrado nesta data entre a Devedora e a Sra. Giovana, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Way Petrópolis na qualidade de interveniente anuente (“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”).

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo (SP), 28 de setembro de 2022.	
NÚMERO	4	TIPO DE CCI	Integral
1. EMITENTE			
Razão Social: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO			
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08			
Endereço: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, cidade e estado de São Paulo.			
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE			
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.			
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88			
Endereço: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020			
3. DEVEDOR(A)			
Razão Social: GF MAGNANI PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. (“Devedora”)			
CNPJ/ME: 24.919.610/0001-51			
Endereço: Avenida Pereira Barreto, nº 1.395 sala 45 bloco Torre Sul, Cep 09190-610 na cidade de Santo André, no estado de São Paulo.			
4. TÍTULO (“Instrumento de Emissão”):			
“ <i>Instrumento Particular de 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada da GF Magnani Participações e Incorporações Ltda.</i> ” celebrado em 26 de setembro de 2022 entre a			

Devedora, na qualidade de emissora, a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, na qualidade de credora, por meio do qual a Devedora emitiu Notas Comerciais (“Instrumento de Emissão”).

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO POR ESTA CCI- em reais (R\$)

5.1	R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), em 28 de setembro de 2022, na forma da 4ª série de Notas Comerciais, nos termos do Instrumento de Emissão.
-----	--

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel registrado na matrícula 167.502, perante o 1º Cartório do Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, situado na Rua Andre Coppini nº 66, no município de São Bernardo do Campo, no Estado de São Paulo, CEP 09780-060.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1 Prazo:	1.267 (mil duzentos e sessenta e sete) dias, contados da Data de Emissão, conforme disposta no Instrumento de Emissão.
7.2 Valor total da CCI:	R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)
7.4 Periodicidade de pagamento e valor de cada parcela da CCI:	Mensal, de acordo com o Instrumento de Emissão.
7.5 Forma de reajuste:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado (IPCA).
7.6. Remuneração:	Farão jus a uma remuneração equivalente a 12% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
7.7 Data da primeira parcela devida da CCI e da última parcela devida da CCI:	18 de outubro de 2022 e 18 de março de 2026, respectivamente.
7.8 Encargos moratórios:	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso e não pago, valor este que ainda será acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

8. GARANTIAS

A CCI não conta com garantias fidejussórias ou reais. Os Direitos Creditórios Imobiliários, por sua vez, são garantidos por:

- (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, constituída através “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado nesta data entre o Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE Ltda., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 15.777.385/0001-75 (“Way Petrópolis”) e a Securitizadora, por meio do qual será alienado fiduciariamente o imóvel registrado sob a matrícula 167.502, perante o 1º Cartório

	<p>do Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, no Estado de São Paulo (“<u>Imóvel</u>” e “<u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u>”).</p> <p>(ii) Garantia fidejussória outorgada pela Way Petrópolis e pela Sra. Giovana Zanetti Magnani, inscrita no CPF/ME sob o nº 332.328.378-32; e</p> <p>(iii) Cessão Fiduciária da totalidade dos recebíveis decorrentes dos Contratos de Venda e Compra, presente e futuros, conforme o caso, da comercialização das unidades que serão construídas no Imóvel, com terceiros interessados (“<u>Clientes</u>”), o que inclui os valores correspondentes à totalidade dos créditos relativos às parcelas oriundas dos contratos de venda e compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos previstos nos Contratos de Venda e Compra, (“<u>Recebíveis</u>”), a ser celebrado através do “<i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e outras avenças</i>”, entre Way Petrópolis, a Securitizadora e a Sra. Giovana; e</p> <p>(iv) A alienação fiduciária da totalidade de quotas da Way Petrópolis, de titularidade da Devedora e da Sra. Giovana, em garantia, será realizada por meio da celebração de “<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia</i>” celebrado nesta data entre a Devedora e a Sra. Giovana, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Way Petrópolis na qualidade de interveniente anuente (“<u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u>”).</p>
--	---

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo (SP), 28 de setembro de 2022.	
NÚMERO	5	TIPO DE CCI	Integral
1. EMITENTE			
Razão Social: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO			
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08			
Endereço: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, cidade e estado de São Paulo.			

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE	
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88	
Endereço: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020	
3. DEVEDOR(A)	
Razão Social: GF MAGNANI PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. ("Devedora")	
CNPJ/ME: 24.919.610/0001-51	
Endereço: Avenida Pereira Barreto, nº 1.395 sala 45 bloco Torre Sul, Cep 09190-610 na cidade de Santo André, no estado de São Paulo.	
4. TÍTULO ("Instrumento de Emissão"):	
"Instrumento Particular de 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada da GF Magnani Participações e Incorporações Ltda." celebrado em 26 de setembro de 2022 entre a Devedora, na qualidade de emissora, a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, na qualidade de credora, por meio do qual a Devedora emitiu Notas Comerciais ("Instrumento de Emissão").	
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO POR ESTA CCI- em reais (R\$)	
5.1	R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), em 28 de setembro de 2022, na forma da 5ª série de Notas Comerciais, nos termos do Instrumento de Emissão.
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Imóvel registrado na matrícula 167.502, perante o 1º Cartório do Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, situado na Rua Andre Coppini nº 66, no município de São Bernardo do Campo, no Estado de São Paulo, CEP 09780-060.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1 Prazo:	1.267 (mil duzentos e sessenta e sete) dias, contados da Data de Emissão, conforme disposta no Instrumento de Emissão.
7.2 Valor total da CCI:	R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)
7.4 Periodicidade de pagamento e valor de cada parcela da CCI:	Mensal, de acordo com o Instrumento de Emissão.
7.5 Forma de reajuste:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado (IPCA).
7.6. Remuneração:	Farão jus a uma remuneração equivalente a 12% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

7.7 Data da primeira parcela devida da CCI e da última parcela devida da CCI:	18 de outubro de 2022 e 18 de março de 2026, respectivamente.
7.8 Encargos moratórios:	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso e não pago, valor este que ainda será acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
8. GARANTIAS	<p>A CCI não conta com garantias fidejussórias ou reais. Os Direitos Creditórios Imobiliários, por sua vez, são garantidos por:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, constituída através “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado nesta data entre o Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE Ltda., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 15.777.385/0001-75 (“<u>Way Petrópolis</u>”) e a Securitizadora, por meio do qual será alienado fiduciariamente o imóvel registrado sob a matrícula 167.502, perante o 1º Cartório do Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, no Estado de São Paulo (“<u>Imóvel</u>” e “<u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u>”). (ii) Garantia fidejussória outorgada pela Way Petrópolis e pela Sra. Giovana Zanetti Magnani, inscrita no CPF/ME sob o nº 332.328.378-32; e (iii) Cessão Fiduciária da totalidade dos recebíveis decorrentes dos Contratos de Venda e Compra, presente e futuros, conforme o caso, da comercialização das unidades que serão construídas no Imóvel, com terceiros interessados (“<u>Clientes</u>”), o que inclui os valores correspondentes à totalidade dos créditos relativos às parcelas oriundas dos contratos de venda e compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos previstos nos Contratos de Venda e Compra, (“<u>Recebíveis</u>”), a ser celebrado através do “<i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e outras avenças</i>”, entre Way Petrópolis, a Securitizadora e a Sra. Giovana; e

	<p>(iv) A alienação fiduciária da totalidade de quotas da Way Petrópolis, de titularidade da Devedora e da Sra. Giovana, em garantia, será realizada por meio da celebração de “<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia</i>” celebrado nesta data entre a Devedora e a Sra. Giovana, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Way Petrópolis na qualidade de interveniente anuente (“<u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u>”).</p>
--	---

ANEXO II – Tabela de Amortização e Remuneração dos CRI

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

39	22/12/2025	0,0000%	NÃO
40	20/01/2026	0,0000%	NÃO
41	20/02/2026	0,0000%	NÃO
42	20/03/2026	100,0000%	NÃO

ANEXO III – TABELA DE DESPESAS

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR LÍQUIDO	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	%
CVM	Taxa de Fiscalização	FLAT	R\$ 15.000,00	0,00%	R\$ 15.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 15.000,00	0,030%
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	R\$ 14.500,00	0,00%	R\$ 14.500,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 14.500,00	0,029%
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	R\$ 500,00	0,00%	R\$ 500,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 500,00	0,001%
VIRGO	Estruturador	FLAT	R\$ 650.000,00	9,65%	R\$ 719.424,46	R\$ -	R\$ -	R\$ 719.424,46	1,439%
VIRGO	Emissão	FLAT	R\$ 50.000,00	9,65%	R\$ 55.340,34	R\$ -	R\$ -	R\$ 55.340,34	0,111%
OLIVEIRA TRUST	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 10.000,00	12,15%	R\$ 11.383,04	R\$ -	R\$ -	R\$ 11.383,04	0,023%
VORTX	Instituição Custodiante	FLAT	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37	R\$ -	R\$ -	R\$ 9.561,37	0,019%
VORTX	Agente Registrador	FLAT	R\$ 10.000,00	16,33%	R\$ 11.951,72	R\$ -	R\$ -	R\$ 11.951,72	0,024%
VORTX	Escriturador NC	FLAT	R\$ 3.250,00	16,33%	R\$ 3.884,31	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.884,31	0,008%
ARKE	Auditoria	FLAT	R\$ 16.650,00	0,00%	R\$ 16.650,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 16.650,00	0,033%
HARCA	Validação Orçamento	FLAT	R\$ 9.000,00	13,00%	R\$ 10.344,83	R\$ -	R\$ -	R\$ 10.344,83	0,021%
OLIVEIRA TRUST	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56	R\$ 17.074,56	R\$ 68.298,24	R\$ -	0,034%
VORTX	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 8.000,00	9,65%	R\$ 8.854,45	R\$ 8.854,45	R\$ 35.417,80	R\$ -	0,018%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 2.880,00	14,25%	R\$ 3.358,60	R\$ 3.358,60	R\$ 13.434,40	R\$ -	0,007%
VORTX	Escriturador NC	MENSAL	R\$ 3.250,00	9,65%	R\$ 3.597,12	R\$ 43.165,44	R\$ 151.079,04	R\$ -	0,086%
VIRGO	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 4.000,00	9,65%	R\$ 4.427,23	R\$ 53.126,76	R\$ 185.943,66	R\$ -	0,106%
LINK	Contador	MENSAL	R\$ 178,00	0,00%	R\$ 178,00	R\$ 2.136,00	R\$ 7.476,00	R\$ -	0,004%
ITAU CORRETORA	Escriturador	MENSAL	R\$ 2.000,00	0,00%	R\$ 2.000,00	R\$ 24.000,00	R\$ 84.000,00	R\$ -	0,048%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 195,00	0,00%	R\$ 195,00	R\$ 2.340,00	R\$ 8.190,00	R\$ -	0,005%
HENT	Espelhamento de carteira	MENSAL	R\$ 1.510,00	0,00%	R\$ 1.510,00	R\$ 18.120,00	R\$ 63.420,00	R\$ -	0,036%
HARCA	Medições de Obra	MENSAL	R\$ 2.900,00	13,00%	R\$ 3.333,33	R\$ 39.999,96	R\$ 139.999,86	R\$ -	0,080%
B3 CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 240,00	0,00%	R\$ 240,00	R\$ 2.880,00	R\$ 10.080,00	R\$ -	0,006%
B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 210,00	0,00%	R\$ 210,00	R\$ 2.520,00	R\$ 8.820,00	R\$ -	0,005%
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R\$ 314,73	0,00%	R\$ 314,73	R\$ 3.776,76	R\$ 13.218,66	R\$ -	0,008%
TOTAL			R\$ 827.577,73		R\$ 913.833,09	R\$ 221.352,53	R\$ 789.377,66	R\$ 868.540,07	2,180%

*Custos estimados

ANEXO IV – FATORES DE RISCO

O investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais investidores dessa espécie de valor mobiliário. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora, da Emissão e aos próprios CRI. Assim, recomenda-se que os potenciais investidores leiam cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultem seus consultores de investimentos e outros profissionais que julguem necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Os potenciais investidores devem ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

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

O investimento nos CRI envolve exposição a determinados riscos e os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Emissora acredita que poderão afetar de maneira adversa a Emissão ou os CRI, podendo riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidos pela Emissora ou que a Emissora considere irrelevantes nesse momento, também prejudicar a Emissão ou os CRI de maneira significativa.

RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Manutenção de Registro de Companhia Aberta

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

Crescimento da Emissora e de seu Capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada negativamente.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos Relativos à 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 poderá 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 prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos 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 AGCRI pelos Titulares de 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.

Ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Direitos Creditórios Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, do Fiador e/ou dos Fiadores dos Direitos Creditórios Imobiliários, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

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 a operações de CRI, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários ou insolvência da Emissora

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos

Direitos Creditórios Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar por sua liquidação, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários

A Emissora, na qualidade de titular dos Direitos Creditórios Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação dos Direitos Creditórios Imobiliários e consequente satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Direitos Creditórios Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos dos Documentos da Operação, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta Restrita e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento de tais despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

RISCOS RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

Risco legal

Não obstante a legalidade e regularidade dos demais Documentos da Operação, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras serem contrárias ao disposto nos Documentos da Operação.

Além disso, toda a estrutura de emissão e remuneração dos CRI, a vinculação dos Direitos Creditórios Imobiliários e a constituição das garantias foram realizadas com base em disposições legais vigentes atualmente. Dessa forma, eventuais restrições de natureza legal ou regulatória, que possam vir a ser editadas podem afetar adversamente a validade da constituição da Emissão ou dos Direitos Creditórios Imobiliários, podendo gerar perda do capital investido pelos titulares de CRI.

Risco em função da dispensa de registro da oferta dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta Restrita, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pela Devedora, pelo Fiador, pelos Fiadores e pelos Coordenadores não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Emissão, fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o Investidor Profissional. A Oferta Restrita está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Adicionalmente, a Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, não foi e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pela Devedora, pelo Fiador, pelos Fiadores e pelos Coordenadores não foram objeto de análise prévia pela referida entidade. Por se tratar de distribuição pública com esforços restritos, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, o Fiador e demais Fiadores, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta Restrita, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Riscos associados à guarda física de documentos pela Instituição Custodiante

A Instituição Custodiante será responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios e seus eventuais futuros aditamentos, sendo que os demais Documentos da Operação serão custodiados pela Emissora. A perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá resultar em perdas para os Titulares dos CRI.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como os Coordenadores, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante, o Escriturador, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus

preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, ou sofram processo de falência, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão.

Risco de Destituição da Emissora da Administração dos Patrimônios Separados

Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos créditos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Direitos Creditórios Imobiliários, bem como suas respectivas Garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Quórum de deliberação

As deliberações a serem tomadas em assembleia são aprovadas pelos quóruns estabelecidos nesse instrumento. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Risco de Liquidez

Nos termos da Instrução CVM 476, no âmbito das ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos de colocação, tal como a Oferta Restrita, somente é permitida a procura de, no máximo, 75 Investidores Profissionais e os valores mobiliários ofertados somente podem ser subscritos por, no máximo, 50 Investidores Profissionais. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados de valores mobiliários, depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data da respectiva subscrição, entre Investidores Qualificados. Esses fatores em conjunto podem limitar o número de investidores interessados na aquisição dos CRI e, portanto, afetar adversamente a liquidez dos CRI. Adicionalmente, o mercado secundário de Certificados de Recebíveis Imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma

garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até o seu vencimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que os Titulares dos CRI conseguirão liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Risco de existência de credores privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35/01, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*”.

Por força da norma acima citada, os Direitos Creditórios Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Direitos Creditórios Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Direitos Creditórios Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares, sendo certo que nem a Emissora nem a Devedora serão responsáveis por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Inexistência de classificação de risco dos CRI

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

Riscos de Conflito de Interesses

Na data de celebração do Termos de Securitização, o Agente Fiduciário atuava como agente fiduciário em outras emissões de CRI da Emissora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou de outras emissões, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares de CRI das demais emissões. Adicionalmente, os prestadores de serviços da Oferta Restrita e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Por esta razão, o relacionamento entre a Emissora, os prestadores de serviços e as sociedades integrantes do conglomerado econômico dos prestadores de serviços pode gerar um conflito de interesses.

Riscos Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e

passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

As atividades de construção podem expor a Devedora a riscos ambientais e, por consequência, podem afetar adversamente os seus resultados operacionais

As atividades de construção que podem ser realizadas com os recursos das Notas Comerciais ou mesmo recursos próprios da Devedora, dos Fiadores podem sujeitar a Devedora, os Fiadores a diversas obrigações, inclusive de caráter ambiental. As despesas operacionais podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, de acordo com diversas leis federais e locais, bem como resoluções e regulamentações, a Devedora, os Fiadores podem ser consideradas proprietárias ou operadoras das propriedades ou ter providenciado a remoção ou o tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas. Dessa forma, a Devedora, os Fiadores podem ser responsáveis pelos custos de remoção ou tratamento de determinadas substâncias nocivas em suas propriedades. A Devedora, os Fiadores podem incorrer em tais custos, os quais podem representar efeito adverso relevante em seus resultados operacionais e em sua condição financeira.

Perdas não cobertas pelos seguros contratados pela Devedora, pelos Fiadores podem resultar em prejuízos, o que pode causar Efeito Adverso Relevante

A ocorrência de sinistros pode não estar integralmente coberta pelas apólices de seguros ou ainda qualquer irregularidade verificada nos Empreendimentos Imobiliários pode ocasionar a não cobertura securitária de um sinistro, o que pode vir a causar um efeito adverso relevante para a Devedora e/ou para as SPEs. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro dos quais a Devedora, os Fiadores possam vir a ocorrer, o investimento integralizado pode ser perdido, total ou parcialmente, obrigando a Devedora, os Fiadores a incorrer em custos adicionais para sua recomposição, e resultando em prejuízos em seu desempenho operacional. Adicionalmente, a Devedora, os Fiadores podem ser responsabilizadas judicialmente por indenizar eventuais vítimas de sinistros que venham a ocorrer, o que pode ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, sua condição financeira e seus resultados operacionais. Por fim, a Devedora, os Fiadores podem não ser capazes de renovar suas apólices de seguro nas mesmas condições atualmente contratadas. Esses fatores podem ter um efeito adverso para a Devedora e/ou para as SPEs. Adicionalmente, a não renovação das apólices de seguro de forma tempestiva pela Devedora e/ou pelas SPEs, conforme aplicável, poderão resultar em um Evento de Inadimplemento, tendo em vista as obrigações assumidas no âmbito da Cessão Fiduciária, o que poderá gerar prejuízos para os Titulares dos CRI.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos relevantes para a Devedora.

A Devedora é ré em processos judiciais nas esferas cível e trabalhista, cujos resultados não pode garantir

que serão favoráveis ou que não sejam julgados improcedentes, ou, ainda, que tais ações estejam plenamente provisionadas. Caso tenhamos decisões judiciais desfavoráveis em tais processos, os resultados da Devedora poderão ser afetados. Por fim, as autoridades fiscais podem ter entendimentos ou interpretações diversos daqueles adotados pela Devedora na estruturação dos negócios, o que poderá acarretar investigações, autuações ou processos judiciais ou administrativos, cuja decisão final poderá causar efeitos adversos para a Devedora.

Risco relacionado ao Escopo limitado da auditoria jurídica.

A auditoria legal realizada no âmbito da presente Operação teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Devedora ou aos Fiadores. Caso tivesse sido realizado um procedimento mais amplo de auditoria legal, poderiam ter sido detectadas contingências referentes às Devedora ou aos Fiadores que podem, eventualmente, trazer prejuízos aos Titulares de CRI.

Capacidade dos Fiadores de honrar suas obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade dos Fiadores de honrar com as suas obrigações. A capacidade de pagamento dos Fiadores poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, da exposição ao seu risco de crédito ou em decorrência de fatores imprevisíveis que poderão afetar o fluxo de pagamentos dos CRI. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização depende do adimplemento das obrigações assumidas pela Devedora e/ou Fiadores e, caso aplicável, nos termos do Instrumento de Emissão. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem negativamente a situação econômico-financeira da Devedora e/ou dos Fiadores poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações relativas aos CRI, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

RISCOS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam os CRI. A falta de pagamento ou impontualidade poderá importar a impossibilidade de a Emissora efetuar os pagamentos aos Titulares de CRI.

As obrigações da Devedora constantes do Instrumento de Emissão e dos demais Documentos da Operação estão sujeitas a eventos de vencimento antecipado. O Instrumento de Emissão estabelece hipóteses que ensejam o vencimento antecipado (automático ou não) das obrigações da Devedora. Não há garantias de que a Devedora terá recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado de suas obrigações. Ademais, o

vencimento antecipado poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades das Devedoras. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento.

Limitação do Escopo da Due Diligence

A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi realizada entre os meses de maio e junho, na ocasião e para os fins da presente Emissão, nos termos contratados, com escopo limitado a determinados aspectos, tendo sido objeto da diligência a análise da Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais e dos Fiadores e do Imóvel objeto de alienação fiduciária.

No âmbito da diligência jurídica realizada, não foram identificados pelo assessor jurídico fatos ou situações que pudessem inviabilizar absolutamente a Emissão; contudo, foram formuladas observações e ressalvas pelo assessor legal na presente seção de Fatores de Risco, que poderão, eventualmente, impactar, de forma mais ou menos relevante a presente Emissão.

A *due diligence* teve seu escopo limitado, de acordo com a opinião legal elaborada pelo assessor legal, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, afetem negativamente os CRI.

Risco da suficiência das Garantias

O Agente Fiduciário verificou a suficiência das Garantias. Não há como garantir que no caso de execução das Garantias a Devedora e/ou os Fiadores terão recursos suficientes para adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Riscos relativos à execução das Garantias

A impontualidade ou o inadimplemento relativo aos Direitos Creditórios Imobiliários poderá levar à necessidade de execução das respectivas Garantias. Não é possível assegurar que as Garantias serão executadas, caso necessário, de forma a garantir o pagamento integral e tempestivo dos CRI.

É possível que seus respectivos procedimentos de execução possam ter custo elevado (em razão de custos com advogados, procedimentos de publicação de editais, custos judiciais para propositura e acompanhamento de procedimento arbitral e/ou de ações judiciais, entre outros) ou tenham seu prazo estendido de forma excessiva (em razão, por exemplo, de eventuais questionamentos relacionados à legalidade do procedimento, da dificuldade de intimação de Fiadores e da Devedora, não alienação de bens em leilão, entre outros).

Assim, o atraso na excussão das Garantias e/ou o não recebimento dos valores garantidos pela Alienação Fiduciária de Imóveis, poderão representar perda financeira aos titulares dos CRI, relativamente não apenas à frustração da percepção da remuneração contratada, mas também à incidência de custos adicionais.

Risco de deterioração da qualidade dos recursos que compõem o Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados nos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, representados pela CCI. Os Direitos Creditórios Imobiliários, por sua vez, serão pagos, prioritariamente, com os recursos provenientes das Notas Comerciais, sem prejuízo da obrigação da Devedora e dos Fiadores de arcar com o pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários com quaisquer outros recursos.

Risco de ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a liquidação ou amortização dos Direitos Creditórios Imobiliários

A ocorrência de um ou mais Eventos de Vencimento Antecipado poderá resultar no vencimento antecipado das obrigações oriundas das Notas Comerciais e consequentemente das obrigações oriundas dos CRI, resultando em alteração da expectativa de investimento dos Titulares dos CRI. Não há garantias de que nesse caso a Devedora terá recursos suficientes para honrar suas obrigações oriundas das Notas Comerciais e nem que será possível obter tais recursos a partir da excussão das Garantias, o que poderá causar prejuízos aos Titulares dos CRI e/ou dificuldades de reinvestimento dos valores investidos nos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Riscos de Atrasos na Construção

Os Empreendimentos Imobiliários ainda estão em fase de construção e não receberam o respectivo "habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos de construção e de entrega das obras poderão prejudicar a reputação da Devedora, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade dos Empreendimentos Imobiliários e ensejar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores. Ademais, poderá haver custos excedentes para a construção ou, ainda, condições adversas à construção, que poderão aumentar os custos de incorporação dos Empreendimentos Imobiliários. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode impactar a solvência da Devedora, a Cessão Fiduciária e o fluxo de recebíveis para amortização das Notas Comerciais.

Condições econômicas adversas podem afetar adversamente as vendas das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários

Os resultados operacionais da Devedora e/ou dos Fiadores dependem da venda das unidades autônomas

dos Empreendimentos Imobiliários. Condições econômicas adversas podem reduzir a demanda por tais imóveis, diminuindo as receitas auferidas pela Devedora e/ou pelos Fiadores. Caso os Empreendimentos Imobiliários não gerem receita suficiente para que a Devedora e/ou os Fiadores possam cumprir as suas obrigações, a condição financeira e resultados operacionais podem ser afetados.

Riscos de concentração de crédito na Devedora

Uma vez que o pagamento dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora, a alteração na situação econômico-financeira da Devedora, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora, da Devedora e/ou dos Fiadores. As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, Devedora e/ou dos Fiadores poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora, da Devedora e/ou dos Fiadores.

A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora, da Devedora e/ou dos Fiadores

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado

de valores mobiliários brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre as Devedoras e os Fiadores, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora, da Devedora e/ou dos Fiadores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem reduzido. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

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

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir

consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

Surtos de doenças transmissíveis em escala global têm acarretado medidas diversas cujos efeitos podem levar a maior volatilidade no mercado de capitais global e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira

Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do COVID-19 e as diversas variantes que continuam surgindo, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir, restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem impactar as operações das sociedades empresárias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além da potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira, que tinha sido recentemente retomado. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Devedora.

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.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Securitizadora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos

governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora será capaz de manter seus preços, o fluxo de CAIXA de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos investidores por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI.

Atualmente, os rendimentos gerados pela aplicação em certificados de recebíveis imobiliários por pessoas físicas são isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Além disso, também não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação desses valores mobiliários no mercado secundário. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação do certificado de recebível imobiliário, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação desse estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei nº 11.033/04; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação do certificado de recebível imobiliário são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, §2º, da Lei nº 8.383/91, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850/94, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo inciso II do *caput* do artigo 2º da Lei nº 11.033/04. Tampouco há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Secretaria da Receita Federal. Além disso, eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os certificados de recebíveis imobiliários, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais aplicável às operações de securitização em geral poderão afetar negativamente o rendimento líquido do CRI para seus titulares.

DEMAIS RISCOS

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

ANEXO V – Declaração de Custódia

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: 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Instituição Custodiante”), nomeada nos termos do “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliários Integral, sob a Forma Escritural e Outras Avenças” firmado em 26 de setembro de 2022 com a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Escritura de Emissão de CCI”), **DECLARA**, que procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, à custódia da via original eletrônica, conforme o caso, da Escritura de Emissão de CCI e (ii) nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, o registro do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários *das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 51ª* (quinquagésima primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização (“Securitizadora”) e sobre os quais a Securitizadora instituiu os Regimes Fiduciários, conforme Cláusula Dezesesseis do Termo de Securitização.

São Paulo, [●] de [●] de 2022

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:
e-mail:

Nome:
Cargo:
e-mail:

ANEXO VI – Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

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

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP: 04.534-004

CNPJ nº: 36.113.876/0004-34

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

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 51ª (quinquagésima primeira)

Número da Série: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries

Emissor: Virgo Companhia de Securitização

Quantidade: 50.000 (cinquenta mil) CRI

Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, 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.

São Paulo, [●] de [●] de 2022.

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

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Cargo: Sócio Diretor

ANEXO VII – Emissões do Agente Fiduciário

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.336.435,54	Quantidade de ativos: 51
Data de Vencimento: 05/08/2024	
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, referente ao mês de fevereiro de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação	

Fiduciária de Imóvel Tenda perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; e - Relatório de Rating, com data base a partir de 13/04/2020. Estava em tratativas para dispensa pelos investidores. Aguardamos atualizações da Securitizadora.

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários CHB; (iii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche.

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 10
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00	Quantidade de ativos: 160000
Data de Vencimento: 19/05/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

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

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

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

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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.
<p>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.</p>
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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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: 3	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

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

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

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

Ltda., depositado e mantido em conta corrente de titularidade desta, consistentes de aplicações financeiras, e (b) totalidade dos recursos da emissão das Debêntures, por prazo certo e determinado.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 102	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 49.658.598,81	Quantidade de ativos: 49658
Data de Vencimento: 03/10/2029	
Taxa de Juros: INPC + 7,02% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 2); - Termo de liberação parcial da alienação fiduciária, referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 1); e - Relatório nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios).

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.

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

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

realizada em 23 de julho de 2021 arquivada na JUCEB e as publicações no DOEB e Jornal Correio de Bahia; - Cópia das divulgação trimestral de resultados/demonstrações financeiras consolidadas da Emissora com revisão limitada de auditores independentes devidamente registrados perante a CVM, relativas ao trimestre então encerrado, referente ao 2º e 3º Trimestres de 2021; e - Prazo final para o envio do Relatório de Acompanhamento na forma do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como cronograma físico financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras elaborado pelo responsável técnico (RMO) - de agosto de 2021 a janeiro de 2022.

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 302	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 114.520.000,00	Quantidade de ativos: 114520
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do cálculo da Razão Mínima Mensal, referente aos meses de julho a dezembro 2021 e janeiro e fevereiro de 2022; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários que demonstrem a participação da Devedora nas subsidiárias diretas ou indiretas da Devedora, referente as duas primeiras verificações, quais sejam agosto de 2021 e fevereiro de 2022; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente assinada e registrada; e - Registro do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD's da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo- Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 304	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 31.647.000,00	Quantidade de ativos: 31647
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
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: 331	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3599% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de gestão, referente aos meses de setembro a novembro de 2021; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas; - Cópia do 1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCERJA; e - relatório de destinação de recursos na forma do Anexo III da Escritura de Emissão, acompanhado do cronograma físico-financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora. Obrigação referente ao 2º Semestre 2021.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 346	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,99% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI de Barueri/SP; - Contrato de Cessão, devidamente registrado nos RTD's de Barueri/SP e São Paulo/SP; e - Relatório de Gestão, constando a verificação do fundo de despesas, referente aos meses de janeiro e fevereiro de 2022.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 375

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 37.220.000,00

Quantidade de ativos: 37220

Data de Vencimento: 20/10/2026

Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos nos moldes do Anexo III da CCB, acompanhado do Cronograma Físico-Financeiro e Relatório de Obras. Primeira verificação referente ao período vencido em janeiro de 2022; - Relatório de Gestão (Comprovante de constituição do Fundo de Reserva e Fundo de Despesas), referente aos meses de novembro de 2021 a fevereiro de 2022; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no RGI de São Paulo, bem como a certidão das matrículas 121.786 e 53.658 atualizada com a Alienação Fiduciária; - Instrumento de Alteração Contratual da Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda. (Fiduciante) para refletir a Alienação Fiduciária registrado na JUCESP; - Reunião de Sócios da Global Realty realizada em 04/10/2021 e re-ratificada em 18/10/2021 registradas na JUCESP; - Relatório Gerencial, referente aos meses de novembro de 2021 a fevereiro de 2022; e - Relatório de Obras, referente aos meses de novembro de 2021 a fevereiro de 2022.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 377

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 49.275.000,00

Quantidade de ativos: 49275

Data de Vencimento: 15/10/2027

Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, na forma da Cláusula 3.5.4 do Instrumento de Emissão de Nota Comercial. Obrigação devida em janeiro de 2022; - Balancete trimestral da Cedente e da ABV demonstrando todas as receitas e despesas operacionais incorridas no período, evidenciando o resultado operacional líquido e o EBITDA efetivamente obtido naquele trimestre. Período de referência 1º Trimestre de 2022; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados nos RTD's competentes; - Cópia dos termos de liberação dos Ônus Imóveis Onerados e dos Ônus Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, registrados nos RTD's competentes - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - Declaração assinada pelo representante legal da Cedente e da ABV, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem

válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória;

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 402	Emissão: 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	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da Nota Comercial registrada nos RTDs de São José dos Pinhais/PR, Curitiba/PR e São Paulo/SP; - Demonstrações Financeiras Auditadas do ALBERTO IVÁN ZAKIDALSKI e do GABRIEL ALBERTO ZAKIDALSKI (Avalistas), referente ao ano de 2021; e - Demonstrações Financeiras Auditadas e Declarações dos Representantes da AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA, referente ao ano de 2021.	
Garantias: (i) Aval prestado por Gabriel Alberto Zakidalski e Alberto Iván Zakidalski, no âmbito da Nota Comercial; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos do Contrato de Compra e Venda Futura de Máquinas, Implementos, Peças, Serviços e Caminhões.	

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 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

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 451

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 4.235.000,00

Quantidade de ativos: 42350

Data de Vencimento: 24/08/2026

Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 452

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 4.368.100,00

Quantidade de ativos: 43681

Data de Vencimento: 24/08/2026

Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 457	Emissão: 4

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 459	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.245.000,00	Quantidade de ativos: 72450
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Pendência: - Eventuais pagamentos ou regularização ao titular dos CRI.	

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

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

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

e Venda; e (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal de 50% dos Imóveis objeto dos Contratos de Compra e Venda lastro.

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 132	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.554.408,28	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 05/07/2023	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 2020. Adicionalmente, esta pendente: - Registro na B3 de parte das CCI's 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 CCI's; (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 CCI's lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório de Gestão referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020; e - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.</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</p>	

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.

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

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

sido liberados 35 unidades conforme aprovado em AGT de 09/10/2012; (vi) Alienação Fiduciária das Unidades; e (vii) Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes.

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 147	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.058.491,04	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
<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, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 03/20. Adicionalmente, estão pendentes: - registro na B3 de parte das CCIs lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório de Gestão referente aos meses de janeiro a abril de 2020; - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.</p>	
<p>Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre (a) 66% dos valores decorrentes de 323 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Jardim Residencial Campos do Conde II, (b) 60% dos valores decorrentes de 110 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Reserva</p>	

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 Giadino, 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série:	Emissão: 123
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	

Série: 1	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R\$ 400.000.000,00	Quantidade de ativos: 400000
Data de Vencimento: 15/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: A emissão conta com o Regime Fiduciário e Patrimônio Separado. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA, os quais gozam das garantias que integram os Direitos Creditórios do Agronegócio. Os CDCA contam com a garantia de Penhor referente a totalidade dos Direitos Creditórios que compõem o lastro do CDCA I e do CDCA II.	

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

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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Bens Móveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Carta Fiança.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: CRA

Série: 2

Emissão: 3

Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00

Quantidade de ativos: 100000

Data de Vencimento: 14/03/2029

Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: CRA

Série: 2

Emissão: 14

Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00

Quantidade de ativos: 200000

Data de Vencimento: 15/05/2026

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,4% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: CRA

Série: 2

Emissão: 39

Volume na Data de Emissão: R\$ 400.000,00

Quantidade de ativos: 400000

Data de Vencimento: 15/04/2031

Taxa de Juros: IPCA + 5,578% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 120
Volume na Data de Emissão: R\$ 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: 3	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal contendo: (1) Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA, acrescido da Remuneração acumulada até então; (2) valor atualizado de todos os Direitos Creditórios; (3) valor atualizado de todos os lastros e garantias vinculadas aos Direitos Creditórios; (4) cálculo atualizado de eventuais índices de cobertura das Garantias da(s) CPR-F(s), referente ao período de Dezembro de 2021 a Março de 2022; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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: 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	

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

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

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

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

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

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

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

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 5ª SÉRIES DA 51ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 26 DE SETEMBRO DE 2022

Declaração da Emissora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora e distribuidora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários *das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries* de sua 51ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos do artigo 10 da Instrução Normativa CVM 476 que ofereceu informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para os investidores, tendo em vista que adotou ou adotará os seguintes procedimentos:

- (i) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (ii) Contratou laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis em garantia vinculados à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (iii) Assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (iv) Assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta, cujos bens, direitos e garantias que compõe o lastro são Notas Comerciais de emissão da Devedora representadas por cédulas de crédito imobiliário;
- (v) Não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos aos investidores;
- (vi) assegurará que os Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação



pertinente à operação.

A assinatura do presente instrumento 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, 26 de setembro de 2022.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Emissora

Nome:

CPF/ME:

Cargo:

Nome:

CPF/ME:

Cargo:

ANEXO IX –

RELATÓRIO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

À

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A [•], neste ato representada na forma de seu Contrato Social, nos termos do item 3.4 e seguintes. do Instrumento de Emissão, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais acima, foram utilizados durante o período acima, corresponde a R\$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos no Instrumento de Emissão, conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre									R\$ [•]
Valor total desembolsado à Devedora									R\$ [•]
Saldo a destinar									R\$ [•]
Valor Total da Oferta									R\$ [•]

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pelo EMISSORA, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto. Atenciosamente,

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO X – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
Cartório do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo - Nº 167.502	Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE Ltda. - CNPJ/ME sob o nº 15.777.385/0001-75	Não	R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)	100%	N/A	N/A

ANEXO XI

CRONOGRAMA INDICATIVO

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)												
IMÓVEL LASTRO	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
		2021	2022	2022	2023	2023	2024	2024	2025	2025	2026	2026
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
	Período	R\$ -	R\$ -	R\$ 8.031.834,29-	R\$ 15.769.649,07 -	R\$ 14.378.793,96 -	R\$ 8.429.574,23 -	R\$ 591.064,16 -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
		R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
	Acumulado	R\$ -	R\$ -	R\$ 8.031.834,29-	R\$ 23.801.483,36 -	R\$ 38.180.277,32 -	R\$ 46.609.851,55 -	R\$ 47.200.915,71 -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -

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

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

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral	
01 a 12 de 2021	R\$ 16.000.000,00 -

01 a 12 de 2022	R\$ 9.000.000,00	-
Total	R\$ 25.000.000,00	-