



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 417ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA

virgo

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08

Datado de 10 de fevereiro de 2022.

ÍNDICE

1	DEFINIÇÕES	5
2	OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	23
3	CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI	24
4	FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI.....	30
5	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO	39
6	RESGATE ANTECIPADO DOS CRI	45
7	ASSEMBLEIA GERAL	56
8	OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA	59
9	GARANTIA	66
10	REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI	66
11	AGENTE FIDUCIÁRIO.....	68
12	LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI.....	76
13	DESPESAS DA OFERTA E DA EMISSÃO E FUNDO DE DESPESAS.....	77
14	PUBLICIDADE.....	85
15	REGISTROS E DECLARAÇÕES	85
16	DISPOSIÇÕES GERAIS.....	86
17	NOTIFICAÇÕES.....	88
18	RESOLUÇÃO DE CONFLITOS	89

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA 417ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento particular,

(1) VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-044, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Debêntures ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"); e

de outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão de titulares dos CRI:

(2) 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, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei 9.514 e da Resolução CVM 17 ("**Agente Fiduciário**");

CONSIDERANDO QUE:

(A) a CSN Cimentos S.A. ("**Devedora**") celebrou com a Securitizadora o "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da CSN Cimentos S.A.*", em 20 de janeiro de 2022 ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), por meio do qual a Devedora emitiu debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada, da sua 1ª (primeira) emissão ("**Debêntures**"), as quais foram subscritas, de forma privada, pela Securitizadora;

(B) os recursos líquidos a serem captados pela Devedora serão destinados integralmente e exclusivamente nos termos da Cláusula 4.8.1 do presente Termo de Securitização;

(C) a Devedora tem por objeto social, entre outras atividades listadas em seu estatuto social: (i) produção ou industrialização, armazenagem, embalagem, empacotamento e comércio de cimento, calcário para corretivo de solo, brita calcária para construção civil, clínquer, escória e areia artificial (a base de calcário); (ii) realização de pesquisa, lavra, exploração e aproveitamento dos recursos minerais em todo território nacional; (iii)

aproveitamento de jazidas e recursos minerais pela lavra e ulterior consumo, comércio e distribuição de substâncias minerais utilizadas na fabricação de cimento, corretivo de solo, brita calcária para construção civil, clínquer, escória, e areia artificial (a base de calcário); (iv) prestação de serviços e assistência técnica administrativa a empresas controladas, controladoras, coligadas e a terceiros; (v) comércio de materiais para construção civil em geral; (vi) importação e exportação de todo tipo de mercadorias, próprias ou de terceiros, equipamentos e serviços; (vii) a exploração de quaisquer outras atividades correlatas e afins, que direta ou indiretamente digam respeito às finalidades da companhia e, ainda; e (viii) a participação no capital de outras sociedades nacionais ou internacionais constituídas sob qualquer forma societária e qualquer que seja o objeto social;

(D) em razão da emissão das Debêntures pela Devedora e a subscrição das Debêntures pela Securitizadora, esta possui direito de crédito em face da Devedora, observados os termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Créditos Imobiliários**");

(E) a Securitizadora, nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 2014, conforme alterada ("**Lei 9.514**"), tem por objeto a aquisição e securitização de créditos imobiliários e a emissão, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades;

(F) após a subscrição das Debêntures, a Emissora emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral ("**CCI**") representativa do Crédito Imobiliário, por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado em 10 de fevereiro de 2022, para a emissão da CCI representativa do Crédito Imobiliário, que será vinculada aos CRI ("**Escritura de Emissão de CCI**");

(G) a Securitizadora tem a intenção de vincular o Crédito Imobiliário aos CRI, representado pela CCI, nos termos da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 ("**Instrução CVM 414**") e da Lei 9.514, para que sirva de lastro para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 417ª série da 4ª emissão da Emissora ("**CRI**"), os quais serão distribuídos por meio de oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("**Instrução CVM 400**");

(H) os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, realizada nos termos da Instrução CVM 400 e deste Termo de Securitização; e

(I) no âmbito da Oferta, foi exercida opção para emissão de CRI adicionais, por meio de lote adicional de 20% (vinte por cento) da quantidade de CRI originalmente emitida, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400 ("**Opção de Lote Adicional**"), de modo que a emissão dos CRI atingirá o total de 1.200.000 (um milhão e duzentos mil) CRI.

Resolvem celebrar o presente “*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 417ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*” (“**Termo de Securitização**”), para vincular o Crédito Imobiliário, representado pela CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários da 417ª série da 4ª emissão da Emissora, nos termos do artigo 8º da Lei 9.514, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414, e das demais disposições legais aplicáveis e cláusulas abaixo redigidas.

1 DEFINIÇÕES

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

Palavra ou Expressão	Definição
“Acionista Permitido”	Significa (a) Espólio de Dorothea Steinbruch, Benjamin Steinbruch, Elisabeth Steinbruch Schwarz e Ricardo Steinbruch; (b) qualquer dos descendentes ou herdeiros das pessoas indicadas na alínea (a) acima; (c) espólio, tutor, ou outro representante legal de qualquer das pessoas indicadas nas alíneas (a) e (b) acima; ou (d) fundo privado, trust, fundação ou estrutura semelhante que tenha sido estabelecida exclusivamente em benefício de qualquer das pessoas indicadas nas alíneas (a) a (c) acima;
“Agência de Classificação de Risco”	Significa a Fitch Ratings Brasil Ltda., conforme abaixo qualificada, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, responsável pela classificação inicial e atualização dos relatórios de classificação de risco dos CRI, nos termos da Cláusula 3.9 abaixo, observados os termos e condições neste Termo.
“Agente Fiduciário”	Significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra instituição que venha a substituí-la, na qualidade de representante da comunhão dos Titulares de CRI nomeada nos termos do artigo 10º da Lei 9.514 e da Resolução CVM nº 17 e conforme atribuições previstas neste Termo de Securitização.
“Amortização	Tem o significado previsto na Cláusula 7.1 abaixo.

Extraordinária”

“ANBIMA”

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.

“Anexos”

Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização para todos os fins e efeitos de direito.

“Anúncio de Encerramento”

O anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

“Anúncio de Início”

O anúncio de início da Oferta, a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 52 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

“Aplicações Financeiras Permitidas”

Tem o significado previsto na Cláusula 14.1.2 abaixo.

**“Assembleia Geral” ou
“Assembleia Geral dos
Titulares de CRI”**

A assembleia geral de titulares de CRI, na forma da Cláusula 8 deste Termo de Securitização.

**“Atualização Monetária dos
CRI”**

Tem o significado previsto na Cláusula 5.1 abaixo.

**“Auditor Independente da
Emissora”**

Significa o 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/ME nº 54.276.936/0001-79, ou seu substituto, responsável pela auditoria do Patrimônio Separado.

“Autoridade”

Qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), entidade ou órgão.

“Aviso ao Mercado”

O aviso ao mercado divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.

“B3”

A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.

“Banco Central”

Significa o Banco Central do Brasil.

“Banco Liquidante”

O ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04.

“Brasil” ou “País”

A República Federativa do Brasil.

“CCI”

A CCI emitida pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade do Crédito Imobiliário, a qual encontra-se descrita no **Anexo V** ao presente Termo de Securitização.

“CMN”

O Conselho Monetário Nacional.

“CNPJ/ME”

O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.

"Código ANBIMA"	O <i>"Código ANBIMA para Ofertas Públicas"</i> , vigente desde 06 de maio de 2021, aplicável à Oferta considerando o protocolo do pedido de registro perante a CVM em 15 de dezembro de 2021.
"Código Civil"	A Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"COFINS"	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
"Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa"	Tem o significado previsto na Cláusula 7.1.2 abaixo.
"Conta Centralizadora"	A conta corrente de titularidade da Emissora, inserida no âmbito do Patrimônio Separado dos CRI, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A, sob o nº 39254-1, agência 3100, na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos ao Crédito Imobiliário.
"Contador do Patrimônio Separado"	A LINK - CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Siqueira Bueno, nº 1737, Belenzinho, CEP 03173-010, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 03.997.580/0001-21, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.
"Contrato de Distribuição"	O <i>"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 417ª (quadringentésima décima sétima) Série da 4ª (quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização"</i> , celebrado em 20 de janeiro de 2022, entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora.
"Controladas Relevantes"	Significa qualquer sociedade controlada pela

Devedora (i) na qual a participação proporcional da Devedora (incluindo eventuais participações indiretas por meio de outras sociedades controladas) nos ativos totais consolidados exceda 15% (quinze por cento) dos ativos totais consolidados da Devedora ao final do último exercício social encerrado; ou (ii) cuja receita bruta exceda 15% (quinze por cento) dos ativos totais consolidados da Devedora ao final do último exercício social encerrado, nos termos das práticas contábeis adotadas no Brasil.

“Controle”

Significa o poder efetivamente utilizado por acionista de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos de uma companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito, independentemente da participação acionária detida.

“Coordenador Líder” ou “XP Investimentos”

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04.543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78.

“Coordenadores”

A XP e UBS BB, quando referidos em conjunto.

“CPCs”

Significam as normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

“Créditos do Patrimônio Separado”

(i) todos os valores e créditos decorrentes do Crédito Imobiliário dos CRI representado pela CCI; (ii) a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI da presente Emissão.

“Créditos Imobiliários”

O crédito imobiliário oriundo das Debêntures, cujo valor corresponde a R\$ 1.200.000.000,00 (um bilhão

e duzentos mil reais), nesta data, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a ser representado pela CCI.

“CRI”

São, em conjunto, os CRI da presente Emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei 9.514.

“CRI em Circulação”

Para fins de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora, e os de titularidade da Devedora e de sociedades ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.

“CSLL”

A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

“Custodiante”

A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada.

“CVM”

A Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Amortização dos CRI”

Tem o significado definido na Cláusula 5.5 abaixo.

“Data de Aniversário”

Todo dia 15 (quinze) de cada mês.

“Data de Emissão das CCI”

A data de emissão da CCI, qual seja, 15 de fevereiro de 2022.

“Data de Emissão das Debêntures”

A data de emissão das Debêntures, qual seja, 15 de fevereiro de 2022.

"Data de Emissão dos CRI"	A data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de fevereiro de 2022.
"Data de Integralização"	A data em que ocorrer a subscrição e integralização dos CRI, à vista e em moeda corrente nacional, pelos Investidores.
"Data de Pagamento dos CRI"	Tem o significado definido na Cláusula 5.3 abaixo
"Data de Vencimento dos CRI"	A data de vencimento dos CRI, ou seja, 16 de fevereiro de 2032, ressalvadas as hipóteses de resgate e vencimento antecipado dos CRI.
"Debêntures"	1.200.000 (um milhão e duzentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada, da 1ª emissão da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Demonstrações Financeiras da Emissora"	Significam as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora auditadas por Auditor Independente, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as CPCs e do IFRS, com as regras emitidas pela CVM e com a Lei das Sociedades por Ações, que no conjunto representam as práticas contábeis adotadas no Brasil.
"Despesas"	Tem o significado definido na Cláusula 14.2 abaixo.
"Destinação dos Recursos"	Tem o significado definido na Cláusula 4.8.1 abaixo.
"Devedora"	A CSN CIMENTOS S.A. , sociedade anônima de capital autorizado, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 20º andar, parte, Sala Mogi, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob nº 38.282.487/0001-15, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de emissora das Debêntures.
"Dias Úteis"	Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado

declarado nacional na República Federativa do Brasil.

“Dívida Líquida”

Significa a somatória dos valores correspondentes a (i) empréstimos bancários de curto prazo; (ii) debêntures no curto prazo; (iii) empréstimos bancários de longo prazo; (iv) debêntures no longo prazo; e, ainda (v) empréstimos de longo prazo concedidos por empresas coligadas, acionistas ou administradores menos o somatório (sem duplicidade) do caixa consolidado, da disponibilidade de caixa e de investimentos financeiros contabilizados como ativos circulantes, em todos os casos, determinado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e conforme constante das mais recentes Demonstrações Financeiras da Emissora;

“Dívida Líquida/EBITDA”

Significa a divisão da Dívida Líquida pelo EBITDA.

“Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos”

Tem o significa que lhe é atribuído na Cláusula 4.8.2 abaixo.

“Documentos da Operação”

Em conjunto: **(i)** a Escritura de Emissão, conforme aditada; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** este Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição; **(v)** o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo; **(vi)** o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento; **(vii)** o boletim de subscrição das Debêntures; e **(viii)** os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta.

“EBITDA”

Significa, o lucro líquido consolidado para determinado período, menos despesas financeiras, tributos e contribuições sociais, depreciação e amortização, participação nos resultados de afiliadas e outras despesas operacionais, em todos os casos, determinado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e conforme constante das mais recentes Demonstrações Financeiras da Emissora.

“Edital de Oferta de Resgate

O anúncio, a ser enviado por meio de carta a ser

"Antecipado"	enviada eletronicamente aos Titulares de CRI pelo Agente Fiduciário, que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado.
"Efeito Adverso Relevante"	Significa (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (econômica, financeira, reputacional, operacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora, tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora; ou (ii) qualquer efeito adverso que comprometa a capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Emissão"	Significa a 4ª (quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 417ª (quadringentésima décima sétima) série, a qual é objeto do presente Termo de Securitização.
"Emissora" ou "Securitizadora"	A Virgo Companhia de Securitização , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, na qualidade de emissora dos CRI.
"Empreendimentos Imobiliários Elegíveis"	Os empreendimentos imobiliários listados no <u>Anexo VIII</u> ao presente Termo de Securitização, aos quais serão destinados os recursos captados com a Oferta.
"Encargos"	Tem o significado definido na Cláusula 14.1 abaixo.
"Encargos Moratórios"	Tem o significado definido na Cláusula 5.8 abaixo.
"Escritura de Emissão de CCI"	O " <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ", celebrado em 10 de fevereiro de 2022, para a emissão da CCI representativa do Crédito Imobiliário, que será vinculada aos CRI.
"Escritura de Emissão de Debêntures"	O " <i>Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da CSN</i>

Cimentos S.A.”, celebrado em 20 de janeiro de 2022, entre a Devedora e Emissora.

“Escriturador”

O ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar – Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64.

“Eventos de Vencimento Antecipado”

Significam os Eventos de Vencimento Antecipado descritos nas Cláusulas 7.3.1 e 7.3.2 deste Termo de Securitização.

“Formulário de Referência”

O formulário de referência da Emissora, elaborado nos termos da Instrução CVM 480.

“Fundo de Despesas”

Tem o significado definido na Cláusula 14.1 abaixo.

“Garantia Firme”

A garantia firme assumida pelos Coordenadores, conforme estabelecido no Contrato de Distribuição, para a colocação dos CRI equivalentes a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), no âmbito da Oferta, dividido proporcionalmente entre os Coordenadores, de forma individual e não solidária no montante de até: (a) R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) para o Coordenador Líder; e (b) até 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) para o UBS BB.

“IBGE”

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

“IFRS”

Significa os International Financial and Reporting Standards.

“Índice Financeiro”

Tem o significado atribuído na Cláusula 7.3.2.19 deste Termo de Securitização.

“Instrução CVM 400”

A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

“Instrução CVM 414”

A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

“Instrução CVM 480”	A Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.
“Investidores”	Os investidores que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de Investidor Qualificado, nos termos da Resolução CVM 30.
“Investidores Qualificados”	Significa os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução CVM 30 e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30.
“Investidores Profissionais”	Significa os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 11 Resolução CVM 30 e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30.
“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.
“IRRF”	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
“IRPJ”	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“JUCESP”	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“Legislação Anticorrupção”	Significa qualquer dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, mas não se limitando, o Código Penal Brasileiro, a Lei 8.429/1992, a Lei 9.613/1998, a Lei 12.846, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e, conforme aplicável, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA), OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business

Transactions e o UK Bribery Act.

“Lei 9.514”

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

“Lei 10.931”

A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

“Lei 11.033”

A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.

“Lei 12.846”

A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme regulamentada pelo Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015.

“Lei das Sociedades por Ações”

A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

“MDA”

O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

“Medida Provisória 2.158-35”

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.

“NTN-B”

Significam as Notas do Tesouro Nacional – Série B.

“Oferta”

A oferta pública dos CRI, realizada nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414, a qual **(i)** será destinada aos Investidores; **(ii)** será intermediada pelos Coordenadores; e **(iii)** dependerá de registro perante a CVM, da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

“Oferta de Resgate Antecipado”

A oferta irrevogável de resgate antecipado total dos CRI feita pela Emissora, nos termos do Edital de Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente resgate dos CRI dos Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado.

“Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE”

Significa o Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021.

“Opção de Lote Adicional”	A opção da Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Devedora, de aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertada em 20% (vinte por cento), com a finalidade de atender o excesso de demanda constatado no decorrer da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.
“Participantes Especiais”	As outras instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor, convidadas pelos Coordenadores para participar do processo de distribuição dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição e de cada Termo de Adesão a ser celebrado com cada Participante Especial.
“Patrimônio Separado dos CRI”	O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI.
“Pedido de Reserva”	No âmbito da Oferta, qualquer Investidor interessado em investir nos CRI poderá realizar a sua reserva para subscrição dos CRI junto a uma das Instituições Participantes da Oferta durante o período de reserva indicado nos Prospectos, mediante assinatura do Pedido de Reserva, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. Neste sentido, é admissível o recebimento de reservas, a partir da data a ser indicada no Aviso ao Mercado, para subscrição, as quais somente serão confirmadas aos subscritores após o início do período de distribuição.
“Período de Ausência do	Tem o significado definido na Cláusula 5.1.2 abaixo.

IPCA”

”Período de Capitalização”

O período de capitalização da Remuneração dos CRI é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento dos CRI, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento dos CRI subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização dos CRI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI.

”Pessoas Vinculadas”

Significam **(i)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos da Emissora e/ou da Devedora e/ou dos Coordenadores; **(ii)** agentes autônomos que prestem serviços à Emissora e/ou da Devedora e/ou aos Coordenadores; **(iii)** demais profissionais que mantenham, com a Emissora e/ou da Devedora e/ou os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(iv)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário da Emissora e/ou da Devedora e/ou dos Coordenadores; **(v)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora e/ou da Devedora e/ou pelos Coordenadores ou por pessoas a eles vinculadas; **(vi)** cônjuge ou companheiro, ascendentes, colaterais até a 2º grau e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “i” a “iv”; e **(vii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

”PIS”

A Contribuição ao Programa de Integração Social.

”Plano de Distribuição”

Tem o significado definido na Cláusula 4.1 abaixo.

”Prazo Final para Manifestação à Oferta de

Tem o significado definido na Cláusula 7.2 abaixo.

Resgate Antecipado"

"Prazo Máximo Colocação"	de	Significa o prazo máximo para colocação dos CRI, que é de até 06 (seis) meses, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável.
"Primeira Data de Integralização"		Tem o significado definido na Cláusula 4.1.3 abaixo.
"Procedimento Bookbuilding"	de	O procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a definição: (i) da demanda dos CRI, de forma a definir a quantidade de CRI; (ii) da taxa final da Remuneração dos CRI; e (iii) do exercício, ou não, da Opção de Lote Adicional, de acordo com a demanda verificada.
"Prospecto Definitivo"		O prospecto definitivo da Oferta, disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM.
"Prospecto Preliminar"		O prospecto preliminar da Oferta, disponibilizado aos Investidores quando da publicação do Aviso ao Mercado.
"Prospectos"		O Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando mencionados em conjunto.
"Reestruturação"		Tem o significado definido na Cláusula 14.13.1 abaixo.
"Regime Fiduciário"		O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre o Crédito Imobiliário representado pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes ao Crédito Imobiliário, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados do Crédito Imobiliário e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514.

"Relatórios de Destinação dos Recursos"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.8.2 abaixo.
"Remuneração das Debêntures"	Sobre o valor nominal unitário atualizado das Debêntures, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 6,3893% (seis inteiros e três mil oitocentos e noventa e três décimo de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. O cálculo da Remuneração das Debêntures obedecerá à fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Remuneração dos CRI" ou "Remuneração"	Tem o significado definido na Cláusula 5.2 abaixo.
"Resgate Antecipado"	O Resgate Antecipado Facultativo em conjunto com o Resgate Antecipado Obrigatório.
"Resgate Antecipado Facultativo"	O resgate antecipado facultativo da totalidade, e não menos que a totalidade, dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado Obrigatório"	O resgate antecipado obrigatório da totalidade, e não menos que a totalidade, dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.
"Resolução CVM 17"	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.
"Resolução CVM 30"	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
"Resolução CVM 44"	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021.
"Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI"	Tem o significado definido na Cláusula 5.1 abaixo.
"Taxa de Administração"	A remuneração que a Emissora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, no valor mensal de R\$ 2.000,00, devendo a primeira parcela ser paga pela Devedora até o 5º (quinto) Dia

Útil contado da primeira Data de Integralização, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento e será atualizada anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento.

"Taxa Substitutiva"

Tem o significado definido na Cláusula 5.1.2 abaixo.

"Termo de Adesão"

Cada *"Contrato de Adesão ao Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 417ª (Quadringentésima Décima Sétima) Série da 4ª (Quarta) Série da Virgo Companhia de Securitização"*, conforme celebrados entre os Coordenadores e cada Participante Especial.

"Termo de Securitização" ou "Termo"

O presente *"Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 417ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização"*.

"Titulares de CRI"

Os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI.

"UBS BB"

O **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, pertencente ao grupo **UBS BB**

SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A., integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar (parte), CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73.

"Valor da Amortização Extraordinária"	Tem o significado definido na Cláusula 7.1.1 abaixo.
"Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total"	Tem o significado definido na Cláusula 6.1.3 abaixo.
"Valor Inicial do Fundo de Despesas"	Tem o significado definido na Cláusula 14.1 abaixo.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	Tem o significado definido na Cláusula 14.1.1 abaixo.
"Valor Nominal Unitário"	Na Data de Emissão, correspondente a R\$1.000,00 (mil reais).
"Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI"	Tem o significado da Cláusula 5.1 abaixo.
"Valor Total da Emissão"	Na Data da Emissão, o valor correspondente a R\$ 1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais), observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada foi aumentada em 20% (vinte por cento) mediante o exercício total da Opção de Lote Adicional, isto é, em 200.000 (duzentos mil) CRI.

1.1.1 Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto acima; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

1.1.2 Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso.

2 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 Vinculação. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da CCI, representativas do Crédito Imobiliário, aos CRI, de modo que a CCI servirá de lastro para os CRI, observado o disposto na Cláusula 2.1.2 abaixo.

2.1.1 O Valor Total da Emissão será de R\$ 1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais) na Data de Emissão, observado que foi exercida totalmente a Opção de Lote Adicional.

2.1.2 Sem prejuízo do presente Termo de Securitização vincular as partes desde a data de sua assinatura, este Termo de Securitização e a emissão dos CRI serão eficazes a partir da Data de Emissão dos CRI.

2.1.3 Para fins do artigo 8º, da Lei 9.514, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização o Crédito Imobiliário representado pela CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos da CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.1.4 O Crédito Imobiliário representado pela CCI, vinculado ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, está descrito no **Anexo V** ao presente Termo de Securitização, nos termos do item 2, do Anexo III, da Instrução CVM 414, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.

2.1.5 A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto ao Custodiante, cuja CCI será devidamente registrada na B3 nos termos dos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.1.6 O Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo de Securitização, será registrado no Custodiante da Escritura de Emissão de CCI, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931. Uma vez devidamente registrado este Termo de Securitização, o Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do **Anexo I** a este Termo de Securitização.

2.1.7 O Custodiante **(i)** verificará os requisitos formais do lastro da CCI; **(ii)** fará a custódia de uma via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI; e **(iii)** diligenciará para que a CCI seja atualizada, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

2.1.8 Para fins do artigo 23, da Lei 10.931, a CCI, constante no **Anexo V** a este Termo de Securitização, emitida pela Securitizadora, conta com as seguintes características principais, sendo certo que as demais características constam na Escritura de Emissão de CCI:

- (i) Credor: a Securitizadora;
- (ii) Devedor: a Devedora;
- (iii) Valor: equivalente ao Valor Total da Emissão;
- (iv) Número e Série da CCI: Número 1, Série Única;
- (v) Prazo e data de vencimento: os CRI terão prazo de vigência de 10 (dez) anos, vencendo-se em 16 de fevereiro de 2032;
- (vi) Atualização Monetária: variação acumulada do IPCA;
- (vii) Remuneração: equivalente à Remuneração das Debêntures;
- (viii) Pagamento de juros: serão pagos a partir da data de emissão, nas datas de pagamento constantes da Escritura de Emissão de CCI;
- (ix) Encargos Moratórios: **(a)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(b)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago;
- (x) Garantia real imobiliária: não há; e
- (xi) Custodiante: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1 Aprovação Societária da Emissora. A Emissora está autorizada a realizar, nos termos do seu estatuto social, e da legislação aplicável, a emissão dos CRI. Ademais, a Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 04 de março de 2021, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 15 de abril de 2021, sob o nº 170.414/21-8 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "O Dia SP" na edição de 29 de abril de 2021, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio pela Emissora, até o limite de R\$80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

3.2 Características dos CRI. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelo Crédito Imobiliário representado pela CCI, possuem as seguintes características:

- (i) **Emissão:** 4ª emissão;
- (ii) **Séries:** 417ª série.
- (iii) **Quantidade de CRI:** 1.200.000 (um milhão e duzentos mil) CRI, observado foi exercida totalmente a Opção de Lote Adicional. A quantidade de CRI emitida foi definida conforme o Procedimento de *Bookbuilding*;
- (iv) **Valor Total da Emissão:** R\$1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais), na Data de Emissão, observado que foi exercida totalmente a Opção de Lote Adicional;
- (v) **Valor Nominal Unitário:** R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (vi) **Regime de Colocação:** Observados os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob regime misto de garantia firme e de melhores esforços de colocação;
- (vii) **Atualização Monetária:** Os CRI serão objeto de atualização monetária, nos termos da Cláusula 5.1 abaixo;
- (viii) **Remuneração dos CRI e Pagamento da Remuneração dos CRI:** Os CRI farão jus à Remuneração dos CRI calculada e paga nos termos das Cláusulas 5.2 e 5.3 abaixo;
- (ix) **Regime Fiduciário:** o Regime Fiduciário instituído pela Emissora sobre o Crédito Imobiliário na forma dos artigos 9º e 10º da Lei 9.514, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI;
- (x) **Garantia Flutuante:** Não;
- (xi) **Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário por meio da Cetip 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;

- (xii) **Data de Emissão:** 15 de fevereiro de 2022;
- (xiii) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (xiv) **Data de Vencimento dos CRI:** ressalvada os Eventos de Vencimento Antecipado, a hipótese de Resgate Antecipado Facultativo ou de Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI, os CRI vencerão em 16 de fevereiro de 2032;
- (xv) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (xvi) **Possibilidade de Aquisição Facultativa dos CRI:** É vedada a ocorrência de aquisição facultativa, inclusive a critério exclusivo da Emissora;
- (xvii) **Resgate Antecipado Facultativo dos CRI:** O Resgate Antecipado Facultativo será realizado nos termos da Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização;
- (xviii) **Oferta de Resgate Antecipado dos CRI:** A Oferta de Resgate Antecipado será realizada nos termos da Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização;
- (xix) **Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:** O Resgate Antecipado Obrigatório será realizado nos termos da Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização;
- (xx) **Prorrogação dos Prazos:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento dos CRI, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo;
- (xxi) **Pagamentos:** Os pagamentos do Crédito Imobiliário serão depositados diretamente na Conta Centralizadora;
- (xxii) **Código ISIN dos CRI:** BRIMWLCRIAN6;
- (xxiii) **Ordem de Alocação dos Pagamentos:** Caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento do Crédito Imobiliário não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: **(a)** despesas do Patrimônio Separado dos CRI, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados da Emissora contratado às expensas do Patrimônio Separado; **(b)** recomposição do Fundo de

Despesas; **(c)** eventuais Encargos Moratórios; **(d)** Remuneração dos CRI; e **(e)** amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI; e

(xxiv) **Classificação de Risco dos CRI:** A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizado trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo que a Agência de Classificação de Risco atribuiu o *rating* definitivo "AAAsf(bra)" aos CRI, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o item 13, do Anexo III, da Instrução CVM 414.

3.3 Depósito. Observada a Cláusula 3.3.1 abaixo, os CRI serão depositados para distribuição, negociação e custódia eletrônica na B3 e distribuídos com a intermediação dos Coordenadores e dos Participantes Especiais, instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do parágrafo 2º do artigo 3º da Instrução CVM 400.

3.3.1 Os CRI serão depositados:

(i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3;

(ii) para negociação no mercado secundário, por meio da Cetip 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3; e

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

3.3.2 Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada: **(i)** pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou **(ii)** por extrato emitido pelo Escriturador, tendo como base os dados da B3, enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

3.4 Oferta Pública. Os CRI serão objeto de distribuição pública, em conformidade com a Instrução CVM 414 e a Instrução CVM 400, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.4.1 O registro da Oferta será realizado perante a CVM nos termos da Instrução CVM 400.

3.4.2 A Oferta terá início a partir da **(i)** obtenção de registro perante a CVM; **(ii)** divulgação do Anúncio de Início; e **(iii)** disponibilização do Prospecto Definitivo ao público, devidamente aprovado pela CVM, sendo que a emissão e a distribuição de CRI deverão ser precedidas da efetiva transferência à Emissora das Debêntures.

3.4.3 Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, quais sejam: (i) Investidores Profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados (em conjunto, "**Investidores**"), sendo admitida, inclusive, a participação de Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido), sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI denominados "**Titulares de CRI**".

3.4.4 Os Coordenadores organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica. Os Coordenadores poderão, ainda, contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, em que estará previsto o respectivo plano de distribuição dos CRI.

3.4.5 A Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Devedora, optou por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertada, em 20% (vinte por cento), ou seja, em 200.000 (duzentos mil) CRI, mediante o exercício total da Opção de Lote Adicional, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

3.4.6 Aplicam-se aos CRI oriundos do exercício de Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados, observada a Cláusula 4.7 deste Termo de Securitização, conforme o caso, e sua colocação foi conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação.

3.4.7 A Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: **(i)** divulgação do Anúncio de Encerramento; ou **(ii)** não cumprimento de quaisquer das condições precedentes previstas na Cláusula 6.1 do Contrato de Distribuição.

3.4.8 Observado o disposto acima, o prazo máximo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 18 da Instrução CVM 400.

3.4.9 Os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob regime de garantia firme de colocação, sendo que os CRI resultantes do exercício total da Opção de Lote Adicional serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação.

3.5 Distribuição Parcial. Não haverá a possibilidade de distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta.

3.6 Banco Liquidante. O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora, observada a Cláusula 14 deste Termo de Securitização, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio do sistema da B3, conforme o caso, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração. O Banco Liquidante não será responsável pelo controle e cobrança dos créditos gerados pelos CRI, sendo tal atribuição de responsabilidade da Emissora.

3.7 Escriturador. O Escriturador atuará como registrador dos CRI, para fins de custódia eletrônica, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração.

3.8 Formador de Mercado. Os Coordenadores recomendaram à Emissora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que a contratação de formador de mercado tem por finalidade **(a)** a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e **(b)** proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários. Em que pese referida recomendação, não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

3.9. Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da Emissão e dos CRI será realizada de forma definitiva quando da divulgação do Prospecto Definitivo, observado que a Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de Assembleia Geral, mediante notificação à Emissora e ao Agente Fiduciário, e, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, também aos Coordenadores, em até 5 (cinco) dias contados da data em que ocorrer a substituição da Agência de Classificação de Risco, por qualquer uma das seguintes empresas: (i) a Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.101.919/0001-05 ("**Moody's**"), ou (ii) a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjunto 181 e 182,

Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.295.585/0001-40 ("**Standard & Poor's**").

3.9.1. O relatório de classificação de risco, nos termos do artigo 7º, parágrafo 7º da Instrução CVM 414, será atualizado trimestralmente a contar da primeira Data de Integralização. Não obstante, tendo em vista o monitoramento constante da classificação de risco dos CRI pela Agência de Classificação de Risco, na hipótese de revisão ou atualização do rating definitivo pela Agência de Classificação de Risco, a Devedora deverá enviar à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, o novo relatório de *rating* no prazo de até 1 (um) Dia Útil de sua publicação. A Securitizadora se obriga a dar ampla divulgação de tal avaliação ao mercado no mesmo prazo e periodicidade acima mediante a disponibilização de relatório de classificação de risco em seu site.

3.9.2. A classificação de risco dos CRI deverá existir durante toda a vigência dos CRI, não podendo tal serviço ser interrompido.

4. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

4.1. Plano de Distribuição. Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável e condicionado ao atendimento integral das condições precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição, realizarão a distribuição dos CRI, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414 e demais disposições regulamentares aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação sobre R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), de forma individual e não solidária, na proporção disposta no Contrato de Distribuição, sendo que os CRI resultantes do exercício total da Opção de Lote Adicional serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta; e (iii) que os representantes dos Coordenadores e dos Participantes Especiais da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores ("**Plano de Distribuição**").

4.1.1. O exercício pelos Coordenadores da garantia firme de colocação dos CRI está condicionado ao atendimento integral das condições precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição.

4.1.1.1 Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, o UBS BB poderá designar o BB Banco de Investimento S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio

de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, Centro, CEP 20031-923, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30, como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da parcela da garantia firme assumida exclusivamente pelo UBS BB.

4.1.2. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer com que as demais dos Participantes Especiais da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública dos CRI, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos, bem como conforme previsto no Contrato de Distribuição:

4.1.2.1. a Oferta terá como público-alvo os Investidores;

4.1.2.2. após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, os Coordenadores poderão realizar apresentações a potenciais Investidores (roadshow e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta. Os materiais publicitários e os documentos de suporte a serem utilizados pelos Coordenadores e/ou as Participantes Especiais em tais apresentações aos Investidores deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) dia útil após a sua utilização;

4.1.2.3. após as apresentações para potenciais investidores e anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM, os Coordenadores realizaram o Procedimento de *Bookbuilding*;

4.1.2.4. os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do Parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM 400, conforme aplicável;

4.1.2.5. concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, os Coordenadores consolidarão os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento dos Investidores para subscrição dos CRI;

4.1.2.6. desde que todas as condições precedentes listadas no Contrato de Distribuição tenham sido satisfeitas ou tenham sido expressamente renunciadas pelos Coordenadores, e observados os demais termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após **(a)** o atendimento dos requisitos a que se refere à Cláusula 6.1 do Contrato de Distribuição; **(b)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(c)** o depósito para distribuição e negociação dos CRI na B3; **(d)** a divulgação do Anúncio de Início; e **(e)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos termos da Instrução CVM 400;

4.1.2.7. iniciada a Oferta como não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional), foi permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e sem limitação. Portanto, como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional), até 100% (cem por cento) dos CRI poderão ser colocados perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas; e

4.1.2.8. a colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como de acordo com o Plano de Distribuição.

4.1.3. Observados os requisitos indicados no item 4.1.2.7 acima, os CRI serão subscritos e integralizados, em moeda corrente nacional, preferencialmente em uma única data pelo seu Valor Nominal Unitário ("**Data de Integralização**"), na data em que ocorrerá a primeira subscrição e a integralização dos CRI ("**Primeira Data de Integralização**"), de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3. Em caso de integralização dos CRI após a Primeira Data de Integralização, os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização.

4.2. *Procedimento de Bookbuilding.* Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, realizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, levando em conta, no âmbito da Oferta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, com o recebimento de ordens de investimento e Pedidos de Reserva. Não houve limite máximo de aplicação em CRI, respeitado o Valor Total da Emissão. Os critérios objetivos que presidiram o Procedimento de *Bookbuilding*, foram os seguintes: (i) foi estabelecida uma taxa máxima para a Remuneração dos CRI no Termo de Securitização, no Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado; (ii) os Investidores puderam indicar, nas respectivas intenções de investimento, um percentual mínimo para a Remuneração, observada a taxa máxima estabelecida para a Remuneração; (iii) foram consideradas as intenções de investimento realizadas por Investidores que indicaram a menor taxa para a Remuneração, sendo que foram adicionadas as intenções de investimento realizadas por Investidores que indicaram taxas superiores até que fosse atingida a taxa final da Remuneração dos CRI, que foi a taxa fixada com o Procedimento de *Bookbuilding*.

4.2.1. Participaram do Procedimento de *Bookbuilding* os Investidores, incluindo aqueles que sejam consideradas Pessoas Vinculadas, observado que, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso fosse verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI ofertados, as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva enviados por Pessoas Vinculadas seriam automaticamente canceladas.

4.2.2. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, na mesma data do Procedimento de *Bookbuilding*, por meio de comunicado ao mercado disponibilizado na mesma forma da divulgação do Aviso ao Mercado, não sendo necessária qualquer aprovação societária adicional por parte da Emissora e/ou da Devedora.

4.3. Os Investidores, sejam eles considerados ou não Pessoas Vinculadas, observado o público-alvo da Oferta, interessados em adquirir os CRI, observaram e/ou observarão, conforme o caso, os seguintes procedimentos:

(i) apresentação de suas ordens de investimento ou Pedido de Reserva, perante qualquer um dos Coordenadores ou dos Participantes Especiais, mediante preenchimento do Pedido de Reserva ou das ordens de investimento, conforme aplicável, no Período de Reserva. O Pedido de Reserva ou as ordens de investimento, conforme aplicável, preenchido pelo Investidor foi documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27 por meio do qual referido Investidor aceitará participar da Oferta e subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados. Sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva ou das ordens de investimento, conforme aplicável, pela respectiva Instituição Participante da Oferta que o receber, cada Investidor precisará informar em seu Pedido de Reserva ou nas ordens de investimento, conforme aplicável, obrigatoriamente: **(a)** sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso fosse esse o caso; e **(b)** sua qualidade de Investidor Qualificado. O Investidor poderá efetuar um ou mais Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme aplicável, sem limitação, em diferentes níveis de taxa de juros para um mesmo Pedido de Reserva ou em diferentes Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme aplicável, inexistindo limites máximos de investimento;

(ii) somente serão consideradas as ordens daqueles Investidores que preencherem os requisitos para participar da Oferta;

(iii) no Pedido de Reserva ou nas ordens de investimento, conforme aplicável, os Investidores, inclusive, sem limitação, os qualificados como Pessoas Vinculadas, indicarão um percentual mínimo de Remuneração dos CRI, observado o percentual máximo estabelecido como teto pelos Coordenadores para a Remuneração dos CRI para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que o atingimento de referido percentual mínimo de Remuneração dos CRI condição de eficácia do Pedido de Reserva e de aceitação da Oferta por referidos Investidores;

(iv) os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão indicar, obrigatoriamente, na sua intenção de investimento ou Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de que sua intenção de investimento ou Pedido de Reserva seja cancelado pelos Coordenadores ou pela respectiva Participante Especial, tendo em vista que, caso fosse verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertadas

(sem considerar os CRI decorrentes de eventual exercício da Opção de Lote Adicional), as intenções de investimento ou Pedidos de Reserva apresentados por Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas seriam automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400;

(v) observado o item (iii), acima, o Pedido de Reserva ou as ordens de investimento, conforme aplicável, do Investidor poderia ter sido cancelado caso o percentual mínimo referente à Remuneração dos CRI, por ele indicado, fosse superior ao percentual de Remuneração dos CRI estabelecido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*;

(vi) o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme aplicável, de Investidores poderia ser cancelado em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta, bem como nos termos dos itens (i) e (iii), acima, sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva ou as ordens de investimento, conforme aplicável, de Investidores admitidos e não cancelados em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta;

(vii) como o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme aplicável, de Investidores não foi cancelado em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta, bem como nos termos dos itens (i) e (iii), acima, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Emissora e a Devedora, pôde: **(a)** observado o exercício de Opção de Lote Adicional, elevar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, procedendo, em seguida, ao atendimento dos Investidores, de forma a atender, total ou parcialmente, referidos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme aplicável, de Investidores admitidos, observado, no caso de atendimento parcial dos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme aplicável, que os CRI serão rateados pelo Coordenador Líder entre os Investidores, sendo atendidos os Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme aplicável que indicarem a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva ou as ordens de investimento, conforme aplicável que indicarem taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme aplicável admitidos que indicarem a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados entre os Investidores, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme aplicável, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI, observado que o rateio realizado entre os Investidores não poderá priorizar os Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme aplicável, realizados por Pessoas Vinculadas; ou **(b)** manter a quantidade de CRI inicialmente destinada à Oferta, sendo atendidos os Pedidos de Reserva ou as ordens de investimento, conforme aplicável, que indicarem a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva ou as ordens de investimento, conforme aplicável, que indicarem taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva ou as ordens de investimento, conforme aplicável admitidos que indicarem a taxa definida no Procedimento de

Bookbuilding serão rateados entre os Investidores, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme aplicável, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI, observado que eventual rateio a ser realizado entre os Investidores não poderá priorizar os Pedidos de Reserva ou as ordens de investimento, conforme aplicável, realizados por Pessoas Vinculadas;

(viii) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, os Coordenadores informarão aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile (a) a quantidade de CRI alocada ao Investidor, e (b) o horário limite da data máxima estabelecida para liquidação financeira dos CRI que cada Investidor deverá pagar o preço de integralização dos CRI referente aos CRI alocados nos termos acima previstos ao respectivo Coordenador que recebeu Pedido de Reserva, com recursos imediatamente disponíveis, observado o Prazo Máximo de Colocação; e

(ix) os Pedidos de Reserva ou as ordens de investimento, conforme aplicável, são irrevogáveis e irretratáveis, exceto na hipótese de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e do Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nas quais poderá o referido Investidor desistir do Pedido de Reserva nos termos do parágrafo quarto do artigo 45 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao respectivo Coordenador que recebeu o seu Pedido de Reserva, em conformidade com as previsões do respectivo Pedido de Reserva.

4.4. Vantagens e Restrições dos CRI: Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. A cada CRI caberá um voto nas deliberações da Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

4.5. Classificação ANBIMA dos CRI. Para fins das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA" da ANBIMA e nos termos do parágrafo 7º do artigo 6 do Código ANBIMA de Ofertas Públicas, os CRI são classificados como:

4.5.1. Categoria: Corporativo, uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários;

4.5.2. Concentração: Concentrados, uma vez que são CRI tenham mais de 20% (vinte por cento) do Crédito Imobiliário é devido pela Devedora;

4.5.3. Segmento: Industrial; e

4.5.4. Tipo de contrato com lastro: "C", uma vez que os CRI são lastreados no Crédito Imobiliário, os quais são valores mobiliários representativos de dívida.

4.5.5. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

4.6. Procedimento de Integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3 e os recursos serão depositados pelos Coordenadores na conta indicada abaixo.

4.6.1. Durante todo o prazo de colocação, o preço de integralização dos CRI será correspondente **(i)** na Primeira Data de Integralização, ao seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** nas demais Datas de Integralização, ao seu Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Atualização Monetária dos CRI e da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de sua efetiva integralização.

4.6.2. Os CRI serão integralizados pelo preço de integralização, pago à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com procedimentos da B3.

4.6.3. Os Coordenadores serão responsáveis pela transmissão das ordens à B3, conforme aplicável, observados os procedimentos adotados pelo respectivo sistema em que a ordem será liquidada.

4.6.4. Com base nas informações enviadas pela B3, pelos Coordenadores e pelos Participantes Especiais, os Coordenadores verificaram: **(i)** que o Valor Total da Emissão foi atingido; e **(ii)** houve exercício total da Opção de Lote Adicional; diante disto, os Coordenadores definiram que haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

4.6.5. A liquidação dos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme aplicável se dará na data de liquidação da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no Pedido de Reserva, sendo, portanto, dispensado a apresentação de boletim de subscrição.

4.6.6. A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Itaú Unibanco S.A, conta corrente de nº 39254-1, na agência nº 3100, relativo ao CRI da 417ª (quadringentésima décima sétima) série de sua 4ª (quarta) emissão ("**Conta Centralizadora**").

4.6.7. A transferência, à Emissora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta, no mesmo Dia Útil, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas Datas de Integralização, ocorra até as 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso

tal liquidação financeira ocorra a partir de 16:00 horas (inclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

4.7. Preço de Integralização e Forma de Integralização: Os CRI serão integralizados, em moeda corrente nacional, preferencialmente na Data de Integralização, na Primeira Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3. Em caso de integralização dos CRI após a Primeira Data de Integralização, os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização.

4.8. Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI, líquidos dos custos da distribuição, serão utilizados para a integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

4.8.1. Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados pela Devedora, em sua integralidade, até a Data de Vencimento, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, diretamente para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário em determinados imóveis, nos moldes das tabelas 1, 2 e 3 conforme descrito no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, e no **Anexo XIV** deste Termo de Securitização ("**Imóveis Destinação**"), observada a forma de destinação dos recursos e o cronograma indicativo da destinação dos recursos, nos moldes descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, e no **Anexo XIV** do Termo de Securitização ("**Destinação de Recursos**").

4.8.2. A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário, da Destinação dos Recursos acima, até **(i)** a data de vencimento original dos CRI, ou **(ii)** até a comprovação integral da utilização dos recursos, o que ocorrer primeiro, por meio da entrega ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, do Relatório (conforme definido abaixo) acompanhado dos relatórios de medição de obras do empreendimento imobiliário emitidos pelos técnicos responsáveis pelo andamento das obras e do cronograma físico e financeiro do empreendimento imobiliário ("**Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos**"), na seguinte periodicidade: **(a)** em até 30 (trinta) dias após término de cada período de 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, exclusivamente por meio do envio de relatório na forma do **Anexo XIII** referente à utilização dos recursos realizados no semestre imediatamente anterior ("**Relatórios**") até que seja comprovada a efetiva alocação total dos valores efetivamente recebidos pela Emissora com a Emissão, a qual deve ocorrer necessária e impreterivelmente até a data de vencimento original dos CRI; e **(b)** sempre que solicitado por escrito por Autoridades (abaixo definido), pelo Debenturista ou pelo Agente Fiduciário, para fins de atendimento a Normas (abaixo definido) e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em: (1) até 60 (sessenta) dias contados do recebimento da solicitação, cópia das notas fiscais ou

demais documentos comprobatórios que julgar necessário para comprovação da utilização dos recursos objeto do relatório descrito no item “a” acima; ou **(2)** prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma, em qualquer caso, o que for menor.

4.8.3. A Escritura de Emissão de Debêntures, o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão aditados, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, caso a Devedora, na hipótese da necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário Elegível ser alterada após a integralização das Debêntures, deseje alterar, a qualquer tempo, a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário Elegível (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis), conforme descrita no **Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis listados no **Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização.

4.8.4. 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 nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021 (“**Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/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.

4.8.5. Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE e do Termo de Securitização, caso a Devedora deseje inserir à lista de Empreendimentos Imobiliários Elegíveis novos empreendimentos imobiliários habitacionais desenvolvidos pela Devedora e/ou por suas controladas, tal inserção deverá ser aprovada se não houver objeção por titulares de CRI em Assembleia Geral que representem 95% (noventa e cinco por cento) dos CRI em circulação, seja em primeira ou em segunda convocação.

4.8.6. A Devedora compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, exclusivamente conforme a Cláusula 4.8 acima. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora 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, por sua exclusiva culpa, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos dos CRI de forma diversa da estabelecida na Cláusula 4.8.1.

4.8.7. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

4.8.8. Os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em títulos de dívida de emissão da Devedora ou qualquer outra empresa do mesmo grupo econômico.

5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

5.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI (ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI) será atualizado monetariamente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("IPCA"), desde a Primeira Data de Integralização até a data de seu efetivo pagamento ("**Atualização Monetária dos CRI**"), sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI, incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI) ("**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI**" e "**Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI**", respectivamente). A Atualização Monetária dos CRI será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI), informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária dos CRI, sendo "n" um número inteiro;

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

NI_k = valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário dos CRI. Após a data de aniversário, valor do número-índice referente ao mês de atualização. O mês de atualização refere-se à data de cálculo dos CRI;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";

dup = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Aniversário dos CRI, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro;

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última e próxima data de aniversário dos CRI, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento, considera-se dut com 21 Dias Úteis.

Observações:

(i) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;

(ii) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE;

(iii) Considera-se "data de aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês;

(iv) Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivos dos CRI;

(v) O fator resultante da expressão: $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

(vi) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

5.1.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização para os CRI, será utilizada, em sua substituição e provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informadas e coletadas a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, conforme fórmula a seguir:

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

onde:

NI_{kp} = número-índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

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

Observações:

(i) Não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelo Titular dos CRI, quando da divulgação posterior do IPCA.

(ii) O número-índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

5.1.2. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("**Período de Ausência do IPCA**") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, o Titular dos CRI deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 10 (dez) Dias Úteis acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época, preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária dos CRI ("**Taxa Substitutiva**"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emissora quanto pelos Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior do IPCA. Tal

Assembleia Geral dos Titulares dos CRI deverá ser realizada, em primeira convocação, dentro do prazo de 21 (vinte e um) dias contados da publicação do edital de convocação, ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação. A Taxa Substitutiva deverá ser aprovada por deliberação de Titulares dos CRI de, no mínimo, 20% dos CRI em Circulação em primeira ou segunda convocação.

5.1.3. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI não será mais realizada, e o IPCA a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, desde o dia de sua indisponibilidade.

5.1.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva ou caso não seja realizada a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI em segunda convocação, inclusive se por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias (i) da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Titulares dos CRI, (ii) da data em que tal Assembleia Geral de Titulares dos CRI deveria ter ocorrido, ou (iii) em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, atualizado e acrescido da Remuneração dos CRI devida até a data do efetivo resgate, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento dos CRI. O IPCA a ser utilizado para cálculo da Atualização Monetária nesta situação será o último IPCA divulgado oficialmente.

5.2. Remuneração dos CRI: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios equivalentes a 6,3893% (seis inteiros e três mil oitocentos e noventa e três décimo de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definido no Procedimento de Bookbuilding conduzido pelos Coordenadores ("**Remuneração dos CRI**" ou "**Remuneração**"), desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{Fator Spread} - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração, devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Fator Spread = fator de spread fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{365}} \right]^{\frac{DP}{DT}}$$

onde:

spread = 6,3893;

n = número de dias úteis entre a data do próximo Período de Capitalização e a data do período de capitalização anterior, sendo "n" um número inteiro;

DT = número de dias úteis entre o último e o próximo Período de Capitalização, sendo "DT" um número inteiro;

DP = número de dias úteis entre o último Período de Capitalização, conforme o caso, e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

5.3. Data de Pagamento de Remuneração dos CRI. A Remuneração dos CRI será devida em 15 de agosto de 2022, e, a partir de então, semestralmente, até a Data de Vencimento dos CRI (cada uma dessas datas, uma "**Data de Pagamento dos CRI**"), conforme o cronograma abaixo:

#	Data de Pagamento dos CRI
0	15/8/2022
1	15/2/2023
2	15/8/2023
3	15/2/2024
4	15/8/2024
5	17/2/2025
6	15/8/2025
7	18/2/2026
8	17/8/2026
9	15/2/2027
10	16/8/2027
11	15/2/2028
12	15/8/2028
13	15/2/2029
14	15/8/2029
15	15/2/2030

16	15/8/2030
17	17/2/2031
18	15/8/2031
19	16/2/2032

5.4. Os pagamentos dos CRI ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou Remuneração, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado dos CRI, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora.

5.5. Amortização dos CRI. O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em 3 (três) parcelas (cada uma dessas datas, uma "**Data de Amortização dos CRI**"), conforme tabela a seguir:

Data de Amortização	% do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI
15 de fevereiro de 2030	33,3333%
17 de fevereiro de 2031	50,0000%
Data de Vencimento dos CRI	100,0000%

5.6. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento dos CRI, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

5.7. Os pagamentos dos CRI ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou Remuneração, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado dos CRI, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora.

5.8. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração dos CRI, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("**Encargos Moratórios**").

5.9. Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento dos Titulares dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias da

Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em qualquer comunicado realizado ou aviso publicado nos termos deste Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento da Atualização Monetária dos CRI e/ou Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento.

5.10. Local de Pagamento. Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na respectiva Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na respectiva Conta Centralizadora.

5.11. Atraso nos pagamentos devidos pela Devedora. Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e Remuneração das Debêntures, das despesas da Oferta e da Emissão ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado das Debêntures, na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança do Crédito Imobiliário.

5.11.1. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade do Crédito Imobiliário devido, a Emissora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos pelos Titulares de CRI, individualmente, com as consequentes amortizações proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

6. RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado Facultativo dos CRI. Será permitida a realização de resgate antecipado facultativo total das Debêntures, e, consequentemente, dos CRI, conforme previsto abaixo.

6.1.1. A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo total das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, a partir do 5º (quinto) ano contado da Data de Emissão, ou seja, 15 de fevereiro de 2027 ("**Resgate Antecipado Facultativo**").

6.1.2. A Devedora realizará o Resgate Antecipado Facultativo por meio de comunicação enviada à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data prevista para a realização do Resgate Antecipado Facultativo, a qual deverá conter

as seguintes informações: (i) a data pretendida para a realização do Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ocorrer em uma única data para todas as Debêntures, a qual deverá ser um Dia Útil; (ii) o Valor do Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo); e (iii) demais informações eventualmente necessárias.

6.1.3. O valor a ser pago em relação a cada um dos CRI objeto do Resgate Antecipado Facultativo será o maior valor entre (A) e (B) abaixo ("**Valor do Resgate Antecipado Facultativo**"):

A. Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido (i) da Remuneração dos CRI devida desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento, conforme o caso, imediatamente anterior, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo; (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI, se houver; e

B. Soma (i) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI; (ii) da Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a data do Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento dos CRI, sendo esta soma trazida a valor presente até a data do Resgate Antecipado Facultativo, utilizando-se uma taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que corresponderá ao NTN-B com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente dos CRI na data do Resgate Antecipado Facultativo, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo, conforme fórmula a seguir; e (iii) dos Encargos Moratórios.

$$VP = \left[\sum_{k=1}^n \left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C \right) \right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI;

VNEk = valor de cada uma das parcelas vincendas "k" dos CRI, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao valor de cada parcela de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração;

N = número total de parcelas ainda não amortizadas dos CRI, sendo "n" um número inteiro;

C resgate = Fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data do Resgate Antecipado Facultativo;

FVP_k = fator de valor presente apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVP\ k = [(1 + NTN-B)]^{(nk/252)}$$

NTN-B = conforme acima definido;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo e a data de amortização dos CRI programada de cada parcela "k" vincenda inclusive.

6.1.4. Os pagamentos referentes ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo, ou quaisquer outros valores a que fizerem jus os Titulares de CRI, serão efetuados pela Emissora, em moeda corrente nacional, através da B3. A data do Resgate Antecipado Obrigatório deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil, sendo que a B3 deverá ser comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência do Resgate Antecipado Facultativo, sob pena de incidência dos Encargos Moratórios previstos neste Termo.

6.1.5. Os CRI resgatados pela Securitizadora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados.

6.1.6. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo, e caso o pagamento dos valores devidos não ocorra nos prazos aqui previstos, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado dos CRI serão entregues em favor dos Titulares de CRI.

7. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

7.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 5º ano contado da Data de Emissão, ou seja, 15 de fevereiro de 2027, realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures, e, consequentemente, dos CRI, conforme previsto abaixo observado (i) os termos e condições estabelecidos a seguir; e (ii) o limite de 98,00% (noventa e oito por cento) do total dos CRI, realizar amortização parcial extraordinária facultativa dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme seja o caso ("**Amortização Extraordinária**").

7.1.1. No caso de Amortização Extraordinária, o valor a ser pago pela Emissora em relação a cada um dos CRI será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) abaixo, dos dois o maior ("**Valor da Amortização Extraordinária**").

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido: (a) da Remuneração, calculada, pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva amortização (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI; ou

(ii) valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado e da Remuneração dos CRI, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do NTN-B com duration aproximada à duration remanescente dos CRI, na data da Amortização Extraordinária, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios.

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \times C \right)$$

onde:

VP = conforme definido na Cláusula 6.1.3 acima;

C = conforme definido na Cláusula 6.1.3 acima;

VNE_k = conforme definido na Cláusula 6.1.3 acima;

n = conforme definido na Cláusula 6.1.3 acima;

n_k = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;

FVP_k = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVP\ k = [(1 + NTN-B)]^{(n_k/252)}$$

NTN-B = conforme acima definido, com duration mais próximo à duration remanescente das Debêntures.

7.1.2. A Amortização Extraordinária somente poderá ocorrer mediante comunicação de Amortização Extraordinária, dirigida aos Titulares dos CRI, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 7 (sete) Dias Úteis da data da Amortização Extraordinária ("**Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa**").

7.1.2.1. Em casos de Amortização Extraordinária, a B3 deverá ser comunicada com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis a contar da data do evento.

7.1.3. Na Comunicação de Amortização Extraordinária deverá constar: (a) a data da Amortização Extraordinária; (b) o percentual do Valor Unitário Nominal Atualizado que será amortizado; (c) o Valor da Amortização Extraordinária; e (d) quaisquer outras informações que a Emissora entenda necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária.

7.2. Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a partir do 5º (quinto) ano contado da data de emissão das Debêntures, ou seja 15 de fevereiro de 2027, oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, mediante o envio de um comunicado de oferta de resgate antecipado das Debêntures, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures. Neste caso, a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, deverá comunicar todos os Titulares de CRI, com os recursos do Fundo de Despesas, por meio do Edital de Oferta de Resgate Antecipado a ser publicado uma única vez no jornal "O Dia" em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do comunicado de oferta de resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, que deverão ser idênticos aos termos e condições propostos pela Devedora para a oferta de resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo: **(i)** se houver, o valor do prêmio de resgate antecipado, que não poderá ser negativo e que deverá corresponder ao mesmo valor a ser pago pela oferta de resgate antecipado das Debêntures, conforme estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a forma e o prazo de manifestação à Emissora do Debenturista, no caso dos Titulares de CRI optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado, que não poderá ser superior a 10 (dez) dias contados da divulgação do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado ("**Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado**") sendo certo que o pagamento deverá ocorrer no Dia Útil imediatamente posterior à data do pagamento do valor a ser pago pela oferta de resgate antecipado das Debêntures pela Devedora; **(iii)** a data efetiva para o resgate antecipado das Debêntures e o pagamento das quantias devidas aos Titulares dos CRI, que deverá ser um Dia Útil, sendo certo que o pagamento deverá ocorrer no Dia Útil imediatamente posterior à data do pagamento do valor a ser pago pela oferta de resgate antecipado das Debêntures pela Devedora; e (iv) as demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos Titulares de CRI e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado.

7.2.1. Os Titulares de CRI que decidirem aderir à Oferta de Resgate Antecipado deverão manifestar a sua adesão à Oferta de Resgate Antecipado diretamente à Emissora e ao Agente Fiduciário, mediante envio de e-mail para gestao@virgo.inc, para ger1.agente@oliveiratrust.com.br, conforme modelo de resposta constante no **Anexo XI** deste Termo de Securitização, que deve estar devidamente assinado pelo respectivo Titular

de CRI, e acompanhado dos seguintes documentos: **(i)** cópia do RG e CPF, se pessoa física, ou do cartão CNPJ/ME e dos documentos societários de representação, se pessoa jurídica; **(ii)** documento que comprove a titularidade do CRI (e.g. extrato de posição de custódia); e **(iii)** contato do custodiante. Cada Titular de CRI poderá aderir à Oferta de Resgate Antecipado para apenas parte dos CRI de sua titularidade, devendo indicar na respectiva resposta à Oferta de Resgate Antecipado, a quantidade de CRI de sua titularidade que será objeto de resgate.

7.2.2. Findo o Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora consolidará as manifestações recebidas e comunicará ao Agente Fiduciário e à Devedora, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado dos CRI: (i) a quantidade dos CRI que aderiu à Oferta de Resgate Antecipado; (ii) a quantidade dos CRI que não aderiu Oferta de Resgate Antecipado; (iii) a quantidade dos CRI que não se manifestou acerca da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo aqueles que se manifestaram após o Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado; e (iv) o valor necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado.

7.2.3. A Devedora deverá depositar na Conta Centralizadora, até as 12:00 (doze) horas do dia anterior à realização do resgate antecipado das Debêntures, o montante necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado.

7.2.4. Observado o prazo para manifestação dos Titulares de CRI sobre sua eventual adesão à Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado dos CRI, comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, a data do resgate antecipado dos CRI. O resgate antecipado dos CRI, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação, validação dos investidores realizado fora do âmbito da B3.

7.2.5. Não será admitida oferta de resgate antecipado parcial de Debêntures e, consequentemente, de CRI.

7.2.6. Os CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente cancelados.

7.2.7. Caso (i) a adesão à Oferta de Resgate Antecipado seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) dos CRI, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado total das Debêntures; e (ii) a adesão à Oferta de Resgate Antecipado seja inferior a 90% (noventa por cento) dos CRI, a Devedora não deverá realizar o resgate antecipado total das Debêntures.

7.3. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI constantes da Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como evento de Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade, e não menos que a totalidade, dos CRI, **(i)** todas e quaisquer hipóteses de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, conforme descritas nas Cláusulas 7.3.1 e 7.3.2, abaixo; bem como **(ii)** na hipótese de não haver acordo sobre a Taxa Substitutiva, conforme previsto na Cláusula 5.1.4 acima.

7.3.1. Vencimento Antecipado Automático das Debêntures. Será considerado um evento de vencimento antecipado automático das Debêntures, conforme descrito na Escritura de Emissão de Debêntures:

7.3.1.1. descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária perante o Debenturista, prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanado em 3 (três) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento;

7.3.1.2. (i) pedido de recuperação judicial formulado pela Devedora, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) pedido de autofalência formulado pela Devedora; (iii) pedido de falência formulado por qualquer terceiro, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Devedora; ou (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

7.3.1.3. na hipótese de a Devedora, direta ou indiretamente, praticar qualquer ato visando a anular a validade ou exequibilidade, por meio judicial ou arbitral, da Escritura de Emissão e/ou do Termo de Securitização;

7.3.1.4. extinção, liquidação ou dissolução da Devedora, exceto, exclusivamente com relação à extinção, se em decorrência de uma reestruturação societária permitida nos termos da Escritura de Emissão;

7.3.1.5. advento de decisão judicial ou arbitral declarando a ilegalidade, nulidade ou inexecutabilidade das obrigações assumidas pela Devedora na Escritura de Emissão e/ou no Termo de Securitização, salvo se tal decisão judicial for objeto de sustação de seus efeitos;

7.3.1.6. transformação do tipo societário da Devedora, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; e

7.3.1.7. declaração de vencimento antecipado de quaisquer dívidas financeiras ou de mercado de capitais, local ou internacional, da Devedora ou de qualquer uma de suas Controladas Relevantes, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a US\$

100.000.000,00 (cem milhões de dólares americanos), ou valor equivalente em outra moeda.

7.3.2. Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures. Será considerado em evento de vencimento antecipado não automático das Debêntures, conforme descrito na Escritura de Emissão de Debêntures:

7.3.2.1. (i) pedido de recuperação judicial formulado por quaisquer Controladas Relevantes da Devedora (conforme definido abaixo), independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) pedido de autofalência por quaisquer Controladas Relevantes; (iii) pedido de falência formulado por qualquer terceiro, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência de quaisquer Controladas Relevantes; ou (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial por quaisquer Controladas Relevantes, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

7.3.2.2. extinção, liquidação ou dissolução de qualquer uma das Controladas Relevantes, exceto, exclusivamente com relação à extinção, se em decorrência de uma reestruturação societária permitida nos termos desta Escritura de Emissão;

7.3.2.3. ocorrência de arresto, sequestro, penhora, ou outra medida judicial constritiva de bens e/ou de direitos da Devedora que represente 40% (quarenta por cento) ou mais do ativo total consolidado da Devedora, sempre com base nas últimas Demonstrações Financeiras da Devedora, sempre com base nas últimas Demonstrações Financeiras da Devedora exceto se (i) tal procedimento for suspenso, sobrestado, revertido ou extinto no prazo de até 120 (cento e vinte) dias de sua ciência pela Devedora; ou (ii) por arresto, sequestro, penhora, ou outra medida judicial constritiva que venha a ocorrer em decorrência de qualquer ação, processo, procedimento, judicial, administrativo ou arbitral que, até esta data, tenha sido divulgado ao mercado por meio das Demonstrações Financeiras e/ou fato relevante; ou (iii) cuja ocorrência não gere um Efeito Adverso Relevante;

7.3.2.4. alteração e/ou transferência do Controle (conforme definido abaixo) de Controlada Relevante, exceto (i) se previamente autorizado pelo Debenturista, (ii) por alterações do Controle direto, desde que o Controle indireto permaneça inalterado, ou (iii) não tiver havido um rebaixamento do rating vigente imediatamente anterior a tal alteração e/ou transferência do Controle de tal Controlada Relevante em decorrência da referida alteração e/ou transferência do Controle de tal Controlada Relevante;

7.3.2.5. transferência do Controle (conforme definido abaixo) da Devedora, exceto (i) se previamente autorizado pelo Debenturista, ou (ii) se o Controle indireto permanecer com qualquer dos Acionistas Permitidos;

7.3.2.6. se a Devedora sofrer protesto de títulos em valor individual ou agregado igual ou superior a US\$ 100.000.000,00 (cem milhões de dólares americanos), ou valor equivalente em outras moedas, salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado ao Debenturista que: (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (ii) o protesto foi cancelado ou suspenso por medida judicial ou administrativa; ou (iii) o valor dos títulos protestados foi depositado em juízo;

7.3.2.7. inadimplemento pela Devedora de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura, que não seja sanado no prazo de até 30 (trinta) dias contados (i) da data de recebimento pela Devedora de comunicação por escrito neste sentido do Debenturista; ou (ii) da data da ciência da ocorrência do referido inadimplemento, exceto em relação àquelas hipóteses em que haja prazos de cura previstos de forma específica na Escritura de Emissão de Debêntures;

7.3.2.8. comprovada perda, extinção, revogação ou término antecipado da autorização de funcionamento da Devedora e/ou não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, em seus aspectos relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, bem como para o cumprimento de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão; exceto por aquelas (i) que estejam em fase de obtenção ou regularização de acordo com os termos e procedimentos determinados pela competente autoridade governamental; (ii) que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa, arbitral ou judicial e, em razão de tal discussão, tenham tido sua exigibilidade suspensa; ou (iii) cuja ausência não gere um Efeito Adverso Relevante;

7.3.2.9. redução do capital social da Devedora, exceto (i) se previamente autorizado pelo Debenturista; ou (ii) realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;

7.3.2.10. provarem-se (i) falsas ou enganosas, e/ou (ii) revelarem-se incorretas, inconsistentes, incompletas ou imprecisas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures;

7.3.2.11. transferência ou qualquer forma de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, exceto (i) se previamente autorizado pelo Debenturista; ou (ii) se em decorrência de reestruturação societária permitida nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

7.3.2.12. (i) resgate ou amortização de ações da Devedora, se aplicável, ou (ii) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio, ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, em qualquer das hipóteses, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias perante o Debenturista estabelecidas na Escritura de Emissão, exceto pelos dividendos

obrigatórios previstos no estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão e na Lei das Sociedades por Ações;

7.3.2.13. decisão condenatória transitada em julgado proferida em processo judicial contra a Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, em decorrência da prática de condutas relacionadas à violação da legislação socioambiental em vigor, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde à segurança ocupacional e ao meio ambiente, exceto (i) por aquelas objeto de fato relevante ou comunicado ao mercado divulgado pela Devedora até a Data de Emissão e que decorram de tais fatos já existentes e divulgados nos respectivos documentos, nos termos da regulamentação aplicável; (ii) com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Devedora e, por conta de tal contestação, tenham tido sua exigibilidade suspensa; e (iii) cujo descumprimento não gere um Efeito Adverso Relevante;

7.3.2.14. decisão condenatória transitada em julgado proferida em processo judicial contra a Devedora e/ou suas Controladas Relevantes em decorrência da prática de condutas relacionadas ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo;

7.3.2.15. fusão, incorporação (aplicável quando a Devedora for a incorporada) ou cisão da Devedora, exceto se (i) previamente autorizado pelo Debenturista; ou (ii) não tiver havido um rebaixamento do *rating* vigente da Emissão imediatamente anterior à tal fusão, incorporação ou cisão da Devedora em decorrência da referida fusão, incorporação ou cisão da Devedora;

7.3.2.16. não utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos indicados na Escritura de Emissão de Debêntures;

7.3.2.17. descumprimento de (a) decisão judicial transitada em julgado; (b) decisão arbitral definitiva; ou (c) decisão que determine o pagamento imediato no âmbito de execução de título executivo extrajudicial, da qual não caiba qualquer tipo de recurso ou embargos à execução, e que não tenha sido obtido efeito suspensivo da execução desde que, em qualquer das hipóteses anteriores, represente obrigação líquida e certa de pagamento, proferida contra a Emissora, em valor individual ou agregado igual ou superior a US\$ 100.000.000,00 (cem milhões de dólares americanos), ou valor equivalente em outras moedas, e cujo pagamento determinado por referida decisão não tenha sido realizado no prazo determinado em referida decisão;

7.3.2.18. mudança ou 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;

7.3.2.19. não manutenção, pela Devedora, do seguinte índice financeiro, com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora, a serem apurados pela Securitizadora, sendo a primeira apuração referente ao ano findo em 31 de dezembro de 2021 (“**Índice Financeiro**”):

a) Dívida Líquida/EBITDA menor ou igual a 4,50x.

7.4. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 7.3.1 e 7.3.2, acima, bem como de quaisquer outros fatos ou eventos que resultem em um Resgate Antecipado Obrigatório, deverá ser comunicada pela Devedora à Emissora, em prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, pela Emissora ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, a obrigação de Resgate Antecipado Obrigatório.

7.5. Ocorridas quaisquer das hipóteses descritas na Cláusula 7.3.1 acima, as Debêntures serão declaradas vencidas automaticamente, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral e, consequentemente, deverá ocorrer o Resgate Antecipado Obrigatório.

7.6. Ocorridas quaisquer das hipóteses mencionadas na Cláusula 7.3.2, acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário deverão convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Geral, que observará os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos na Cláusula 8 abaixo.

7.7. Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático) ou da hipótese de não haver acordo sobre a Taxa Substitutiva, e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório, independentemente da comunicação referida na Cláusula 7.4 acima, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI aplicável, calculada *pro rata temporis*.

7.8. Os pagamentos referentes à amortização do principal e à Remuneração, ou quaisquer outros valores a que fizerem jus os Titulares de CRI, serão efetuados pela Emissora, em moeda corrente nacional, através da B3. A data do Resgate Antecipado Obrigatório deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil, sendo que a B3 deverá ser comunicada com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora da comunicação informando o vencimento antecipado, sob pena de incidência dos Encargos Moratórios previstos nesta Escritura.

7.9. Os CRI resgatados pela Securitizadora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados. Fica a Securitizadora autorizada a realizar o Resgate Antecipado Obrigatório previsto neste Termo de Securitização de maneira unilateral no ambiente da B3.

7.10. Na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado dos CRI serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

8. ASSEMBLEIA GERAL

8.1. Realização da Assembleia Geral. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

8.2. Legislação Aplicável. Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

8.3. Competência para Convocação. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação. A convocação da Assembleia Geral por solicitação dos Titulares de CRI deve: (i) ser dirigida à Emissora ou ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares.

8.4. Convocação. Exceto nas hipóteses de **(i)** vencimento antecipado; e **(ii)** liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, a Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado no jornal "O Dia" por 3 (três) vezes, sendo que o prazo mínimo de antecedência da primeira convocação será de 21 (vinte e um) dias contados da publicação do edital de convocação (exceto se outro prazo for previsto neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável) e o da segunda convocação, de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.

8.4.1. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

8.4.2. 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.

8.5. Instalação. A Assembleia Geral será instalada: **(i)** em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem metade, no mínimo, dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, com qualquer número.

8.6. Voto. Cada CRI em Circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

8.7. Quóruns. Exceto se diversamente disposto neste Termo de Securitização, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral.

8.8. Presença dos Representantes Legais da Emissora. O Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

8.9. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

8.10. Presidência. A presidência da Assembleia Geral caberá **(i)** ao representante da Emissora; **(ii)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes à Assembleia Geral; **(iii)** ao representante do Agente Fiduciário; **(iv)** a qualquer outra pessoa que os Titulares de CRI indicarem; ou **(v)** à pessoa designada pela CVM.

8.11. Deliberações. Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas **(i)** em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, pela maioria dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral, respeitado o mínimo de 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

8.11.1. As deliberações relativas aos seguintes temas deverão ser aprovadas em primeira convocação por Titulares de CRI que representem 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, e em segunda convocação por Titulares de CRI que representem a maioria absoluta dos CRI em Circulação: **(i)** a alteração das datas de pagamento de principal e Remuneração dos CRI; **(ii)** a alteração da Remuneração ou do principal dos CRI; **(iii)** a alteração do prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** a alteração dos eventos de liquidação do

Patrimônio Separado dos CRI; **(v)** a criação de hipóteses de liquidação antecipada dos CRI e/ou à alteração dos eventos de vencimento antecipado das Debêntures e/ou do Resgate Antecipado Obrigatório; e **(vi)** a alteração de quaisquer dos quóruns de deliberação dos Titulares de CRI em Assembleia Geral previstos neste Termo de Securitização;

8.11.2. A Assembleia Geral que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis dos Patrimônios Separados, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Geral não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pela Devedora e na sua inadimplência pelos Patrimônios Separados, sendo acrescido ao saldo devedor dos CRI.

8.11.3. As deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral a que se refere a Cláusula 7.6 acima pelo não vencimento antecipado das Debêntures ou pela renúncia prévia (*waiver*) e, conseqüentemente, pelo não Resgate Antecipado Obrigatório, deverão ser aprovadas: **(i)** em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, pela maioria dos titulares de CRI presentes, desde que esta maioria represente, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

8.12. Convocação de Assembleia Geral para Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI. Ocorrido quaisquer dos eventos listados na Cláusula 13.1, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral, em até 5 (cinco) dias a contar de sua verificação. A Assembleia Geral deverá ser convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com antecedência de 21 (vinte e um) dias, na forma estabelecida na Lei 9.514, em jornal de grande circulação, e se instalará, (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação, e (ii) em segunda convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria dos Titulares de CRI presentes.

8.12.1. Deliberação pela Assembleia Geral sobre a Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI. A Assembleia Geral deverá deliberar pela não liquidação do Patrimônio Separado.

8.12.2. Caso os Titulares de CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência do Crédito Imobiliário representado pela CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar o Crédito Imobiliário representado pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da

Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos do Crédito Imobiliário representado pela CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

8.13. Dispensa de Convocação. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

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

9. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

9.1. Informação de Fatos Relevantes. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 44, os quais serão divulgados, no mínimo, por meio das páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM.

9.1.1. Adicionalmente, a Emissora compromete-se a enviar referidas informações ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da divulgação de fato relevante.

9.2. Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação do Crédito Imobiliário aos CRI.

9.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

9.2.1.1. data de emissão dos CRI;

9.2.1.2. saldo devedor dos CRI;

9.2.1.3. valor pago aos Titulares de CRI no mês;

9.2.1.4. data de vencimento final dos CRI;

9.2.1.5. valor recebido em decorrência do Crédito Imobiliário;

9.2.1.6. saldo devedor do Crédito Imobiliário; e

9.2.1.7. apuração dos valores existentes no Fundo de Despesas.

9.3. Veracidade de Informações e Declarações. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados aos CRI, em conformidade com a análise do assessor jurídico contratado no âmbito da Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

9.3.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

9.3.1.1. é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM e de acordo com as leis brasileiras;

9.3.1.2. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações societárias e/ou regulatórias necessárias à assinatura deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Escritura de Emissão de CCI, e dos demais instrumentos necessários à Emissão de que seja parte, ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da Emissão, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e societários necessários para tanto;

9.3.1.3. os representantes legais da Emissora que assinam este Termo de Securitização, o Contrato de Distribuição, a Escritura de Emissão de CCI, e os demais instrumentos necessários à Emissão de que seja parte têm poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações previstas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

9.3.1.4. o Contrato de Distribuição, o Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de CCI, e os demais instrumentos necessários à Emissão e as obrigações ali e aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora, exequíveis de acordo com seus termos e condições;

9.3.1.5. a celebração, os termos e condições deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Escritura de Emissão de CCI, e dos demais instrumentos necessários à Emissão, o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e a Oferta: (i) não infringem seu estatuto social; (ii) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja partes ou pelo qual qualquer de seus bens e propriedades estejam vinculados; (iii) não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;

(iv) não resultam em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (v) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora ou qualquer de seus bens esteja sujeito; e (vi) não infringem qualquer ordem, decisão administrativa, decisão judicial ou arbitral que afete a Emissora ou qualquer de seus bens ou propriedades;

9.3.1.6. as Demonstrações Financeiras da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018, 2019 e 2020, bem como as Demonstrações Financeiras intermediárias do trimestre encerrado em 30 de setembro de 2021, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis determinados pela regulamentação aplicável, e desde as Demonstrações Financeiras mais recentes não houve alterações relevantes em sua geração de caixa ou em seu endividamento e nem houve redução do capital social;

9.3.1.7. está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, fundamentais à condução de seus negócios;

9.3.1.8. está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais relativos à legislação e regulamentação ambiental;

9.3.1.9. possui, nesta data, todas as autorizações e licenças aplicáveis exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas principais atividades, sendo todas elas válidas, exceto por aquelas (i) que estejam em fase de obtenção ou regularização de acordo com os termos e procedimentos determinados pela competente autoridade governamental; (ii) que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa, arbitral ou judicial e, em razão de tal discussão, tenham tido sua exigibilidade suspensa; e (iii) cuja ausência não gere um Efeito Adverso Relevante;

9.3.1.10. possui, nesta data, todas as autorizações e licenças ambientais aplicáveis exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas principais atividades, sendo todas elas válidas, exceto por aquelas (i) que estejam em fase de obtenção ou regularização de acordo com os termos e procedimentos determinados pela competente autoridade governamental; e (ii) que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa, arbitral ou judicial e, em razão de tal discussão, tenham tido sua exigibilidade suspensa;

9.3.1.11. cumpre as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho;

9.3.1.12. cumpre com a Legislação Anticorrupção, com a legislação socioambiental, inclusive com relação a suas atividades e propriedades, e não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo e/ou incentiva a prostituição nos termos do quanto disposto neste Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição;

9.3.1.13. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Escritura de Emissão de CCI, e dos demais instrumentos necessários à Emissão, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

9.3.1.14. não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos investidores que venham a adquirir os CRI;

9.3.1.15. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento pela Emissora de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Escritura de Emissão de CCI, e dos demais instrumentos necessários à Emissão, ou para a realização da Emissão, exceto pelas autorizações e pelos requisitos previstos naqueles instrumentos e neste Termo de Securitização;

9.3.1.16. não houve descumprimento de qualquer disposição contratual por inadimplemento da Emissora, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral, por parte da Emissora, exceto por aquelas (i) divulgadas a mercado por meio do Formulário de Referência, Demonstrações Financeiras e/ou fato relevante; (ii) que estejam em fase de regularização de acordo com os termos e procedimentos determinados ou acordado com outra parte; (iii) que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa, arbitral ou judicial e, por conta de tal discussão, tenham tido sua exigibilidade suspensa; ou (iv) cujo descumprimento não gere um Efeito Adverso Relevante;

9.3.1.17. as informações constantes deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Escritura de Emissão de CCI, e dos demais instrumentos necessários à Emissão, dos demais documentos da Oferta, do seu Formulário de Referência, elaborado nos termos da Instrução CVM 480 e disponível na página da CVM na internet, na data em que foram divulgados, eram verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;

9.3.1.18. as opiniões, análises e expectativas expressas pela Emissora no seu Formulário de Referência, na data em que foram divulgados, foram dadas de boa-fé e consideravam todas as circunstâncias materiais relevantes, tendo sido feitas com base em suposições razoáveis;

9.3.1.19. o Formulário de Referência, na data em que foi divulgado: (i) continha, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Emissora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 480;

9.3.1.20. inexistente, na presente data, qualquer restrição ou impedimento da Emissora e/ou de seus respectivos representantes legais, para a emissão dos CRI e/ou para a realização da Oferta;

9.3.1.21. até a presente data, não há outros fatos relevantes em relação à Emissora não divulgados no seu respectivo Formulário de Referência, nas suas Demonstrações Financeiras, fatos relevantes, comunicados ao mercado ou no material de divulgação da Oferta, conforme aplicável, cuja omissão faça com que qualquer informação do Formulário de Referência da Emissora, nas Demonstrações Financeiras, fatos relevantes, comunicados ao mercado ou no material de divulgação da Oferta, conforme aplicável, seja falsa, inconsistente, imprecisa, incompleta, incorreta e/ou insuficiente;

9.3.1.22. observa e faz com que as suas controladas observem, bem como orienta os seus conselheiros, diretores, funcionários e, quando necessário, eventuais subcontratados a observarem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção;

9.3.1.23. exceto pelas informações divulgadas pela Emissora ao mercado, nesta data, em seu melhor conhecimento, não há (a) nenhuma denúncia oferecida contra qualquer de seus funcionários, diretores, demais administradores, representantes e procuradores, em todos os casos agindo em benefício da Emissora; (b) instauração de processo administrativo de responsabilização contra a Emissora com base na Legislação Anticorrupção; e/ou (c) ajuizamento de ação de improbidade administrativa em face da Emissora, em todos os casos por atos cometidos por seus empregados ou terceiros contratados em benefício ou interesse da Emissora, ou ainda qualquer processo judicial iniciado contra a Emissora com base em conduta inadequada relacionada a suborno, corrupção ou outro ato ilícito previsto sob a Legislação Anticorrupção e outras leis anticorrupção dos países em que fazem negócios;

9.3.1.24. nesta data, não existe condenação de seus administradores, em razão da prática de atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção;

9.3.1.25. não foi condenada definitivamente na esfera judicial ou administrativa por: (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou

trabalho infantil, ou (b) crime contra o meio ambiente; e (ii) suas atividades e propriedades estão em conformidade com a legislação ambiental brasileira;

9.3.1.26. inexistente, por parte da Emissora, nem de seus diretores, membros de conselho de administração e quaisquer funcionários ou terceiros agindo diretamente em nome e benefício da Emissora, investigação formal, inquérito, processo administrativo ou judicial, no Brasil ou no exterior, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, bem como a Emissora, seus diretores, membros de conselho de administração e quaisquer funcionários ou terceiros agindo diretamente em nome e benefício da Emissora não foram e não são objeto de sanções por quaisquer governos e entidades, bem como não são parte de quaisquer transações, direta ou indiretamente, envolvendo indivíduos, entidades, países, nação ou região que são sujeitas a sanções por quaisquer Partes Sancionadoras. Para fins do presente Contrato, entende-se como **"Partes Sancionadoras"** em conjunto ou isoladamente, a Swiss State Secretariat for Economic Affairs (SECO), o United States Department of Treasury's Office of Foreign Assets (OFAC), a Organização das Nações Unidas (ONU), a União Europeia (UE), o Reino Unido (UK HMT), o Swiss Directorate of International Law (DIL), a Monetary Authority of Singapore (MAS), a Hong Kong Monetary Authority (HKMA) e qualquer outra autoridade sancionadora competente;

9.3.1.27. 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;

9.3.1.28. assegurará a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

9.3.1.29. assegurará que os créditos imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e

9.3.1.30. assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

9.3.2. Adicionalmente ao previsto na Cláusula 9.3.1 acima, a Emissora compromete-se a não iniciar qualquer questionamento judicial de qualquer disposição da Escritura de Emissão, deste Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação.

9.3.3. A Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência dos respectivos fatos, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

9.3.4. A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado dos CRI isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas à Emissora ou ao seu grupo, sendo que nesta previsão não estão incluídos atos e acontecimentos relacionados a esta emissão dos CRI e a outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, conforme venha a ser exigido por força da previsão estabelecida no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35, obrigando-se inclusive a: (i) solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado dos CRI como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou (ii) ressarcir o Patrimônio Separado dos CRI de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado dos CRI por força de tais contingências em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de referida subtração, mantendo, assim, o fluxo dos CRI inalterado.

9.4. Solicitação de Informações à Emissora. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas ao Crédito Imobiliário a que tenha tido acesso.

9.4.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Investidores, bem como informações relacionadas à Oferta pertinentes ao artigo 3º da Resolução CVM 44, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM 414, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

9.4.2. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI ou disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores, conforme o caso, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou na data da publicação das Demonstrações Financeiras da Emissora, o que ocorrer primeiro, e, dentro de 45 (quarenta e cinco) dias contados do encerramento de cada trimestre do ano civil (exceto pelo último), ou na data de sua publicação, o que ocorrer primeiro, respectivamente todas as informações descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, Cláusula 7.1, inciso (b), alíneas (1) e (2), quais sejam, resumidamente: (1) cópia das Demonstrações Financeiras da Devedora relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de relatório de auditoria elaborado pelos auditores independentes e da memória de cálculo elaborada pela Devedora contendo todas as rubricas necessárias dos Índices Financeiros; e (2) cópia das Demonstrações Financeiras intermediárias (Informações Trimestrais – ITR) da Devedora relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas de relatório de revisão, elaborado pelos auditores independentes; e (3) declaração assinada pelos diretores da Devedora.

9.5. Administração da CCI. As atividades relacionadas à administração da CCI serão exercidas pela Emissora. Não obstante, conforme os termos da Escritura de Emissão de CCI, a Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade do Crédito Imobiliário.

9.6. Obrigação de envio de informações pela Emissora. Sem prejuízo das demais obrigações constantes deste Termo de Securitização, a Emissora está adicionalmente obrigada a disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM, no prazo legalmente estabelecido: **(i)** as demonstrações financeiras da Emissora relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de relatório dos auditores independentes, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; e **(ii)** as informações periódicas e eventuais exigidas nos termos da Instrução CVM 480.

9.7. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme o artigo 15 da Resolução CVM 17, conforme alterada, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora no prazo de até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual, e prestar todas as informações que venham a ser razoavelmente solicitadas, por escrito, que sejam necessárias para a realização do citado relatório anual. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. 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.

9.8. Custódia dos Demais Documentos da Operação. A Emissora será responsável pela guarda de 1 (uma) via eletrônica: **(i)** da Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** deste Termo de Securitização; **(iii)** do boletim de subscrição das Debêntures; e **(iv)** do Contrato de Distribuição.

10. GARANTIA

10.1. Garantias. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco sobre o Crédito Imobiliário.

11. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI

11.1. *Regime Fiduciário.* Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado incluindo a Conta Centralizadora, nos termos do **Anexo VI** deste Termo de Securitização.

11.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado no Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931.

11.1.2. Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão segregados e separados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento dos CRI ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

11.1.3. O Patrimônio Separado dos CRI, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

11.1.4. Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

11.1.5. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado dos CRI, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento do Crédito Imobiliário representado pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

11.1.6. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora declara que: **(i)** a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pelo Custodiante; **(ii)** a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem ao Crédito Imobiliário representado pela CCI serão de responsabilidade da Emissora; e **(iii)** a arrecadação, o controle e a cobrança do Crédito Imobiliário representado pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(a)** o controle da evolução do saldo devedor do Crédito Imobiliário representado pela CCI; **(b)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e **(c)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado dos CRI.

11.1.7. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado dos CRI em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar,

negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado dos CRI.

11.2. A Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado dos CRI que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico.

11.3. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei 9.514, sendo certo que o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado será em 30 de setembro de cada ano.

12. AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. Nomeação do Agente Fiduciário. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização, da legislação e/ou regulamentação aplicável.

12.2. Declarações do Agente Fiduciário. Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

12.2.1. aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

12.2.2. não ter qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;

12.2.3. não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse prevista no artigo 6º da Resolução CVM 17, sendo que o Agente Fiduciário não possui relação com a Emissora e/ou a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente, de forma que assinou a declaração constante do **Anexo X** deste Termo de Securitização;

12.2.4. ter analisado, diligentemente, os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora;

12.2.5. estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

12.2.6. a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

12.2.7. não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;

12.2.8. estar ciente da Circular 1.832 do Banco Central do Brasil;

12.2.9. recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e aos Coordenadores; e

12.2.10. em atendimento ao Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor de eventuais garantias que vierem a ser prestadas no âmbito da presente Emissão, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

12.3. Obrigações do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

12.3.1. exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

12.3.2. proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado dos CRI;

12.3.3. renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17, para deliberar sobre sua substituição;

12.3.4. conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;

12.3.5. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

12.3.6. diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização seja registrado perante o Custodiante;

12.3.7. acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões constantes de tais informações;

12.3.8. acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado dos CRI, por meio das informações divulgadas e/ou encaminhadas pela Emissora sobre o assunto;

12.3.9. opinar sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições dos CRI;

12.3.10. 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, da localidade onde se situe o bem dado em garantia, conforme aplicável, ou o domicílio ou a sede da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso;

12.3.11. solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado dos CRI;

12.3.12. convocar, quando aplicável ao Agente Fiduciário, Assembleia Geral, através de anúncio publicado pelo menos por 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações, nos termos definidos neste Termo de Securitização;

12.3.13. comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

12.3.14. manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;

12.3.15. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no presente Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

12.3.16. comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no presente Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a eventuais garantias e a 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 Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, por meio de aviso a ser publicado em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento;

12.3.17. verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre a CCI, não sejam cedidos a terceiros, nos termos da Resolução CVM 17;

12.3.18. colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares de CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo de 3 (três) anos;

12.3.19. adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado dos CRI, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI;

12.3.20. exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, a administração do Patrimônio Separado dos CRI;

12.3.21. renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

12.3.22. fornecer à Emissora relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeito o Crédito Imobiliário e extinto o Regime Fiduciário;

12.3.23. disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu *website* (www.oliveiratrust.com.br);

12.3.24. promover, na forma deste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI; e

12.3.25. verificar, ao longo do prazo de vigência dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido com a Emissão para os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, observado que tal verificação deverá ser realizada semestralmente.

12.4. Remuneração do Agente Fiduciário. Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas da Devedora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI: (i) à título de implementação, será devida parcela única de R\$ 3.000,00 (três mil reais) devida em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento; (ii) parcelas anuais no valor 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 no mesmo dia dos anos subsequentes; (iii) para cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.400,00 (mil e quatrocentos reais), a partir da Data de Emissão/Integralização, semestralmente, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos. Caso a operação seja desmontada, as parcelas previstas no item (i) e (ii) acima serão devidas diretamente pela Devedora à título de "Abort Fee". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

12.4.1. Na hipótese de o Fundo de Despesas, nos termos da Cláusula 14.1 abaixo, não possuir recursos suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário referida na Cláusula 12.4 acima, essa remuneração deverá ser arcada diretamente pelo Patrimônio Separado dos CRI. Caso o Patrimônio Separado dos CRI também não possua recursos suficientes, a referida remuneração será arcada pelos Investidores, desde que previamente acordado pelos Investidores em Assembleia Geral.

12.4.2. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/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.

12.4.3. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, 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.

12.5. A remuneração não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente: publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, contatos telefônicos, despesas com viagens e estadias, transportes

e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, devendo ser pagas ou reembolsadas na forma da Cláusula 14.2 abaixo no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do aviso que lhe for expedido.

12.6. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa não compensatória 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 variação acumulada positiva do IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

12.7. Os valores referidos serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: **(i)** impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS); **(ii)** PIS; **(iii)** COFINS; **(iv)** CSLL; **(v)** IRRF; e **(vi)** quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

12.8. Adicionalmente, a Emissora, às expensas única e exclusivamente do 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 Emissora, 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, editais 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 Imobiliários Elegíveis com recursos da integralização; **(vi)** conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissoras para cumprimento das suas obrigações; **(vii)** hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; e **(viii)** revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

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

12.10. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora 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 pela Emissora, e adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, **(i)** incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e **(ii)** excluem os Investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

12.11. 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.

12.12. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário 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 e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; 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".

12.13. Substituição do Agente Fiduciário. Nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro

caso de vacância, o Agente Fiduciário deve ser substituído no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe a Securitizadora efetuar a imediata convocação.

12.14. No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício dessas funções no prazo acima, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções.

12.14.1. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos no artigo 7º da Resolução CVM 17.

12.14.2. Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

12.14.3. pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

12.14.4. pelo voto dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral convocada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;

12.14.5. por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514; ou

12.14.6. nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 12.3 acima.

12.14.7. Agente Fiduciário Substituto. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 12.13 acima assumirá, integralmente, os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.14.8. Aditamento deste Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

12.14.9. Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares de CRI. Os Titulares de CRI, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares de CRI.

12.14.10. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI.

12.14.11. A modificação das condições dos CRI ou a não adoção de qualquer medida prevista no presente Termo de Securitização que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI deve ser aprovada em assembleia mediante deliberação da maioria absoluta dos CRI em Circulação.

13. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI

13.1. Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente, de forma transitória, a administração do Patrimônio Separado dos CRI e convocar a Assembleia Geral de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI ou a sua administração por nova companhia securitizadora:

13.1.1. (a) pedido de recuperação judicial formulado pela Emissora, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (b) pedido de autofalência formulado pela Emissora; (c) pedido de falência formulado por qualquer terceiro, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora; ou (d) propositura de plano de recuperação extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

13.1.2. descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização, não sanado em 3 (três) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado;

13.1.3. desvio da finalidade do Patrimônio Separado dos CRI.

13.2. Modo de Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI. A liquidação do Patrimônio Separado dos CRI será realizada mediante transferência dos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI aos Titulares de CRI, ou para a nova securitizadora aprovada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora em relação aos CRI.

13.2.1. Destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário, de forma transitória, ou à nova securitizadora, conforme deliberado em Assembleia Geral, (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização do Crédito Imobiliário; (iii) ratear os recursos obtidos entre

os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iv)** transferir os recebíveis oriundos do Crédito Imobiliário aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

13.3. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado dos CRI.

13.4. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, neste caso o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua ciência, 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 até a eleição de nova securitizadora, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou outras medidas de interesses dos Investidores:

- (i) descumprimento das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, à Legislação Anticorrupção; e
- (ii) inobservância, pela Emissora, da legislação socioambiental.

14. DESPESAS DA OFERTA E DA EMISSÃO E FUNDO DE DESPESAS

14.1. Na Primeira Data de Integralização, será retido, pela Emissora, do pagamento do preço de integralização das Debêntures, o valor de R\$290.000,00 (duzentos e noventa mil reais) para a constituição de fundo de despesas na Conta Centralizadora para o pagamento de despesas pela Securitizadora no âmbito da operação de securitização ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**" e "**Fundo de Despesas**", respectivamente). Os encargos incorridos até a Data de Integralização dos CRI, bem como o valor do Fundo de Despesas, deverão ser descontados pela Devedora do preço a ser pago pela aquisição das Debêntures, nos termos do Termo de Securitização ("**Encargos**"). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto neste Termo de Securitização.

14.1.1. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), mediante comprovação, conforme notificação da Securitizadora à Devedora neste sentido, a Devedora recomporá, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, devendo encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário.

14.1.2. Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que deverão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, exclusivamente em certificados e recibos de depósito bancário com liquidez diária e/ou operações compromissadas de emissão do Banco Liquidante com vencimento anterior à Data de Vencimento dos CRI ("**Aplicações Financeiras Permitidas**"). Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Financeiras Permitidas integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos.

14.1.3. Os tributos que não incidem no Patrimônio Separado constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, quando forem os sujeitos passivos por força da legislação em vigor.

14.1.4. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Emissora na conta corrente nº 36370-7, agência nº 2372-8, mantida junto ao Banco Bradesco, de titularidade da Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação.

14.1.5. Se, na Primeira Data de Integralização, o preço de integralização das Debêntures não for suficiente para a constituição do Fundo de Despesas e/ou para o pagamento das Despesas, a Devedora deverá complementar o valor restante necessário para a constituição do Fundo de Despesas e/ou para o pagamento das Despesas, mediante transferência do referido valor à Conta Centralizadora, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização.

14.2. Despesas. As despesas abaixo listadas ("**Despesas**") serão arcadas com recursos do Fundo de Despesas e/ou diretamente pela Emissora:

14.2.1. a taxa administração do Patrimônio Separado dos CRI;

14.2.2. despesas com a formatação e disponibilização dos Prospectos e dos materiais publicitários de divulgação do aviso ao mercado, do Anúncio de Início e do Anúncio de Encerramento no contexto da Emissão, na forma da regulamentação aplicável;

14.2.3. as despesas com prestadores de serviços contratados diretamente para a Emissão e para a emissão dos CRI, conforme previstas ao longo desta Escritura e/ou deste Termo de Securitização, incluindo sem limitação o Agente Fiduciário dos CRI, o auditor independente, e a B3;

14.2.4. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI, a cobrança e a realização dos Créditos do Patrimônio Separado, exceto se a Devedora figurar no polo passivo de tais ações;

14.2.5. despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, registro, custódia, escrituração e liquidação do Crédito Imobiliário e do Patrimônio Separado dos CRI, incluindo, mas não se limitando, **(a)** as despesas com sistema de processamento de dados, **(b)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, **(c)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, **(d)** as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, **(e)** as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e **(f)** quaisquer outras despesas relacionadas à administração do Crédito Imobiliário e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora e/ou Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares de CRI, na Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista no Termo de Securitização, na hipótese em que esses venham a assumir a sua administração, conforme o caso;

14.2.6. eventuais despesas com registros perante órgãos de registro do comércio e publicação de documentação de convocação e societária da Devedora relacionada aos CRI, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos, na forma da regulamentação aplicável;

14.2.7. impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Instrução CVM 414 e em regulamentação específica;

14.2.8. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, que possam afetar a realização do respectivo patrimônio separado;

- 14.2.9.** custos inerentes à estruturação e liquidação dos CRI;
- 14.2.10.** despesas com registros perante a ANBIMA, CVM, B3 e juntas comerciais, conforme o caso, da documentação societária da Devedora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos da Operação de Securitização, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- 14.2.11.** despesas necessárias para a realização das Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável, incluindo as despesas com sua convocação e publicação, desde que solicitadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora e pelo Agente Fiduciário dos CRI no exclusivo interesse dos Titulares de CRI;
- 14.2.12.** expedição de correspondência de interesse dos Titulares de CRI;
- 14.2.13.** honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Devedora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI na defesa de eventuais processos administrativos, e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado dos CRI, exceto se tais processos foram instaurados por motivo imputável à Devedora ou decorram de contingências da Devedora que não estejam relacionadas ao Patrimônio Separado dos CRI;
- 14.2.14.** honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos documentos da operação de securitização e que sejam atribuídos à Emissora;
- 14.2.15.** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado dos CRI;
- 14.2.16.** despesas e/ou sanções, presentes e futuras, que sejam imputados por lei sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado; e
- 14.2.17.** em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado dos CRI, as despesas de contratação de auditor independente, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado dos CRI, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos CRI e do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive aquelas referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais, bem como despesas com gestão, sistema de processamento de dados, cobrança, realização, administração, custódia e escrituração, incluindo, mas não se limitando: a remuneração dos prestadores de serviços, despesas cartorárias com autenticações, reconhecimentos de firma, emissões de certidões, registros de atos em

cartórios, cópias, impressões e expedições de documentos, envio de correspondências, publicações de relatórios e informações periódicas, leiloeiros, comissões de corretoras imobiliárias, demais correspondências, emolumentos, despesas havidas com empresas especializadas em cobrança, se aplicável.

14.2.18. O pagamento das Despesas acima previstas mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, deverá ser devidamente comprovado pela Emissora, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao pagamento da despesa, sendo certo que dependerão de aprovação prévia da Devedora as despesas extraordinárias que superarem R\$ 10.000,00 (dez mil reais), exceto em caso de inadimplemento da Devedora, ou ocorrência de algum evento de vencimento antecipado, ou necessidade de convocação de assembleias e publicações nos termos exigidos para as ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários.

14.2.19. Caso as Debêntures sejam objeto de vencimento antecipado ou resgate antecipado, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observados o Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, a Emissora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.

14.3. Em casos de insuficiência do Fundo de Despesas, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado, sem prejuízo da obrigação de a Devedora reembolsar o Patrimônio Separado e recompor o Fundo de Despesas, nos termos deste Termo de Securitização incluindo a aplicação de multa e encargos moratórios. Caso os recursos disponíveis no Patrimônio Separado não sejam suficientes, poderá ser deliberado pelos Titulares do CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a liquidação do Patrimônio Separado ou a realização de aporte de recursos adicionais. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida dos Crédito Imobiliário e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.

14.4. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com Despesas, em nenhum caso a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI serão responsáveis por arcar com tais despesas com recursos próprios, sendo que, caso o façam, deverão ser reembolsados pela Devedora e/ou pelo Patrimônio Separado.

14.5. Em nenhuma hipótese, a Emissora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

14.6. A Devedora ficará obrigada a reembolsar quaisquer despesas previstas neste Termo de Securitização, arcadas pelo Patrimônio Separado dos CRI ou pela Emissora, no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis.

14.7. Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 14.2 acima e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, na forma desta Cláusula, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora: **(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 procedimentos listados neste item (i); **(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.

14.8. Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com quaisquer despesas relacionadas à Emissão e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Operação, a Emissora deverá solicitar diretamente à Devedora o pagamento de tais despesas, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis.

14.9. Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

14.10. As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado dos CRI, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Emissora, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

14.11. Sem prejuízo da Cláusula 14.10 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.

14.12. Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

14.12.1. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora, bem como a remuneração de todos os demais prestadores de serviços que ainda estejam atuando.

14.12.2. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das Despesas junto à Devedora após a realização do Patrimônio Separado dos CRI.

14.13. Em qualquer Reestruturação 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 Gerais, ou enquanto os CRI estiverem sob hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório, será devida, pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$600,00 (seiscentos reais) por hora homem limitado a R\$20.000,00 (vinte mil reais) por evento para realização de assembleias ou reestruturação da operação dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da Data da Emissão dos CRI pela variação acumulada positiva do IPCA no período anterior, acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. 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 a Securitizadora e a Devedora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados pela Devedora. 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 e, também, será arcado mediante a utilização do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Emissora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Devedora.

14.13.1. 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)** aditamentos aos Documentos da Operação

e realização de assembleias, com exceção do(s) aditamento(s) a ser(em) eventualmente celebrado(s) caso, por ocasião do encerramento da Oferta, se aplicável; e **(iii)** ao vencimento antecipado das Debêntures.

14.14. Transferência de Recursos. Quaisquer transferências de recursos da Emissora à Devedora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Emissora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Devedora, conforme o caso, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

14.15. Responsabilidade dos Titulares de CRI. Observado o disposto nas cláusulas acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

14.15.1. eventuais despesas e taxas relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Titulares de CRI à instituição financeira contratada para prestação destes serviços, bem como relativas à negociação dos CRI, que não estejam incluídas nas Despesas indicadas na Cláusula 14.2 acima;

14.15.2. todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas na qualidade de Titulares de CRI (que deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e pagas pelos Titulares de CRI); e

14.15.3. tributos diretos e indiretos incidentes sobre a titularidade e/ou sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, conforme aplicável e observado as demais disposições deste Termo de Securitização.

14.16. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores deverão ser previamente aprovados em Assembleia Geral e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

14.16.1. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; **(iii)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas

pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; e **(v)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

14.16.2. Caso qualquer um dos Titulares de 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 dos CRI para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

15. PUBLICIDADE

15.1. Publicações. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram antes do encerramento da Oferta, incluindo o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento e eventuais comunicados ao mercado, serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, sendo que, destes, apenas o Aviso ao Mercado, será publicado, às expensas da Devedora, no jornal "O Dia", nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

15.2. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI e ocorram após o encerramento da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3, bem como serão publicados, às expensas do Fundo de Despesas, no jornal "O Dia". Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá comunicar a alteração do jornal de publicação aos Titulares de CRI no jornal de publicação utilizado até então.

15.3. As demais informações periódicas relativas à Emissão e/ou à Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do Sistema Empresas Net - Módulo IPE.

16. REGISTROS E DECLARAÇÕES

16.1. Registro deste Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados junto ao Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931 e do artigo 7º, parágrafo 1º, inciso II do Anexo III, da Instrução CVM 414.

16.1.1. Nos termos do artigo 20 do Código ANBIMA, a Oferta será registrada na ANBIMA no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de disponibilização do Anúncio de Encerramento da Oferta ao mercado

16.2. Declarações. Em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, são apresentadas, substancialmente na forma dos **Anexos II, III e IV** ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora, pelo Custodiante e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

17. DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Informações. Sempre que solicitada pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão do Crédito Imobiliário vinculado pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

17.2. Divisibilidade. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Securitizadora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

17.3. Indivisibilidade. A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

17.4. Independência. 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.

17.5. Irrevogabilidade. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário por si e seus sucessores.

17.6. Validade de Alterações Posteriores. Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

17.7. 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 da CVM, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

17.8. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

17.9. 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 assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral.

17.10. Nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, o Agente Fiduciário é responsável por atuar com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora nos Prospectos e neste Termo de Securitização.

17.11. Os Titulares de CRI estarão sujeitos ao tratamento tributário descrito no **Anexo VII** deste Termo de Securitização.

17.12. Os Titulares de CRI deverão observar os riscos com potencial impacto aos CRI, conforme descritos nos Prospectos.

17.13. Aditamento. O presente Termo de Securitização, assim como a Escritura de Emissão de Debêntures, serão aditados, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, B3 ou ANBIMA; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) alterações aos Documentos da Operação já expressamente permitidas nos

termos da mesma; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Emissora; ou (v) caso a Devedora deseje, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário Elegível, conforme descrito no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização.

17.14. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários desde que seja utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, bem como renunciando ao direito de impugnação de que trata o art. 225 do Código Civil. Na forma acima prevista, este Termo, pode ser assinada digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

18. NOTIFICAÇÕES

18.1. Comunicações. Todas as comunicações entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas, se feitas por escrito, a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que a Securitizadora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, no curso deste Termo de Securitização:

Para a Emissora

Virgo Companhia de Securitização

Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi

São Paulo, SP

CEP 04533-004

At.: Departamento Jurídico | Departamento de Gestão

Telefone: (11) 3320-7474

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

Para o Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 – Parte

CEP 04.534-004– São Paulo, SP

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

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

Para a B3:

Para a B3 – BRASIL, BOLSA, BALCÃO:

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar

São Paulo, SP,

CEP 01010-901

Tel.: (11) 25655061

E-mail: valores.mobiliarios@b3.com.br

18.2. As comunicações serão consideradas entregues: **(i)** quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com aviso de recebimento; ou **(ii)** por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

18.3. A mudança, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário signatária do presente instrumento, de seus dados, deverá ser por ela comunicada por escrito aos demais signatários deste Termo de Securitização.

19. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

19.1. Legislação Aplicável. Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

19.2. Foro. A Securitizadora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Brasil, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário firmam o presente Termo de Securitização, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas, por meio de assinaturas digitais com certificação no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil). Uma vez assinada digitalmente pela a Emissora e pelo Agente Fiduciário, o presente Termo de Securitização devidamente assinado ficará disponível na plataforma digital, ficando cada um responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registros

São Paulo, 10 de fevereiro de 2022.

*(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.
Seguem páginas de assinaturas)*

(Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 417ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, firmado em 10 de fevereiro de 2022, pela Virgo Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Pedro Paulo Oliveira de Moraes
Cargo: Diretor de Operações
RG: 24.724.747-9 SSP/SP
CPF: 222.043.388-93

Nome: Luisa Herkenhoff Mis
Cargo: Procuradora
RG: 2175576 - SPTC/ES
CPF: 122.277.507-74

(Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 417ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, firmado em 10 de fevereiro de 2022, pela Virgo Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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

Nome: Nathalia Guedes Esteves
Cargo: Procuradora
CPF/ME: 107.606.197-43
RG: 20.956.806-2

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora
CPF/ME: 090.766.477-63
Id: 234.267 OAB/RJ

(Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 417ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, firmado em 10 de fevereiro de 2022, pela Virgo Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Testemunhas:

Nome: Ulisses Fernando da Silva
Santos Antonio
RG nº: 41.123.050-5 SSP/SP
CPF nº: 419.395.988-00

Nome: Giovane Duarte Moreno
RG nº: 38.983.732-5 SSP/SP
CPF nº: 449.995.968-30

Anexo I
Declaração de Custódia

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ/ME**") sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**"), nomeada nos termos do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças"* por meio do qual a cédula de crédito imobiliário foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("**CCI**"), celebrado em 10 de fevereiro de 2022 pela Virgo Companhia de Securitização ("**Escritura de Emissão de CCI**"), **DECLARA**, para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor ("**Lei 10.931**"), que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 417ª Série da 1ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ/ME nº 08.769.451.0001-08 ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do *"Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 417ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização"* celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI em 10 de fevereiro de 2022 ("**Termo de Securitização**"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, regime fiduciário ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei 10.931, e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2022.

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Anexo II
Declaração do Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Coordenador Líder**" ou "**XP Investimentos**"), na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 417ª (quadringentésima décima sétima) Série da 4ª (quarta) Emissão da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 020.818, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-044, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("**CRI**", "**Oferta**", "**Emissão**" e "**Emissora**", respectivamente), em conjunto com a **UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.400, 7º andar (parte), CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73 ("**UBS BB**" e, quando referido em conjunto com o Coordenador Líder, os "**Coordenadores**"), nos termos dos parágrafos 1º e 5º do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**") e do item 15 do Anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("**Instrução CVM 414**"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI:

CONSIDERANDO QUE:

- (A) a **CSN CIMENTOS S.A.**, sociedade anônima de capital autorizado, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 20º andar, parte, Sala Mogi, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.282.487/0001-15, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI ("**Companhia**" ou "**Devedora**"), e os Coordenadores constituíram assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta ("**Assessores Legais**");
- (B) para a realização da Oferta, foi efetuada auditoria jurídica na Companhia, por meio da qual foram disponibilizados pela Companhia os documentos considerados, por ela, relevantes para a Oferta;

- (C) além dos documentos a que se refere o item (B) acima, foram solicitados pelos Assessores Legais, em nome dos Coordenadores, documentos e informações adicionais relativos à Companhia;
- (D) a Companhia confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise dos Coordenadores e de seus Assessores Legais, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e
- (E) a Companhia, em conjunto com os Coordenadores, participou da elaboração do Prospecto Preliminar e participará da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio dos seus Assessores Legais.

DECLARA, que:

- (i) agiu, em conjunto com a Emissora e com o agente fiduciário, com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo e no "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 417ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*" que regula os CRI e a Emissão;
- (ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Companhia, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414; e
- (iv) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram o Prospecto Preliminar e que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são

suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2022.

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS e VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Anexo III
Declaração da Emissora

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-044, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("**Emissora**"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários das 417ª (quadringentésima décima sétima) Série da 4ª (quarta) emissão da Emissão ("**CRI**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**") e do item 15 do Anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("**Instrução CVM 414**"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, e do item 4 do Anexo III da Instrução CVM 414, será instituído regime fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("**Créditos Imobiliários**"); e (b) a conta mantida junto ao Itaú Unibanco S.A, sob o nº 39254-1, agência 3100, de titularidade da Emissora ("**Conta Centralizadora**") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas;
- (ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") e no "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 417ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*" a ser celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial situada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, Sala 132, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto

social, na qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares dos CRI (**"Termo de Securitização"**);

- (iii) o Prospecto Preliminar, e o Termo de Securitização contém e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **CSN CIMENTOS S.A.**, sociedade anônima de capital autorizado, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 20º andar, parte, Sala Mogi, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.282.4877/0001-15, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414;
- (v) as informações prestadas e a serem prestadas pela Emissora, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações por ela prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2022.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Anexo IV
Declaração do Agente Fiduciário
(item 15 do Anexo III da Instrução da CVM 414)

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ/ME**") sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 417ª 417ª (quadringentésima décima sétima) Série da 4ª (quarta) Emissão da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-044, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("**CRI**", "**Oferta**", "**Emissão**" e "**Emissora**", respectivamente), na qualidade de representante dos titulares dos CRI, **DECLARA**, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("**Instrução CVM 414**"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que verificou, em conjunto com o **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, e com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula os CRI e a Emissão e no prospecto da Oferta.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2022.

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Anexo V
CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 15 de fevereiro de 2022			
SÉRIE	417	NÚMERO	01	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
1. EMISSORA:							
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							
COMPLEMENTO	21º andar, conjunto 215	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04533-044
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.534-004
3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):							
RAZÃO SOCIAL: CSN CIMENTOS S.A.							
CNPJ/ME: 38.282.487/0001-15							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 20º andar, parte, Sala Mogi, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-132
4. TÍTULO:							
O "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da CSN Cimentos S.A.", datado de 20 de janeiro de 2022, conforme aditado, celebrado entre a CSN CIMENTOS S.A. , sociedade anônima de capital autorizado, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 20º andar, parte, Sala Mogi, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob nº 38.282.487/0001-15 (" Devedora "), na qualidade de emissora das Debêntures, e a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , acima qualificada (" Securitizadora " ou " Debenturista "), por meio do qual a Devedora emitiu 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) debêntures em favor da Securitizadora.							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: O valor do Crédito Imobiliário corresponde a R\$ 1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais), nesta data, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:							

Imóvel Destinação	Endereço	Matrícula e RGI competente
Norte	Município de São João do Pirabas/PA	7.818 do Cartório do 1º Ofício de Capanema
Nordeste SE	Município de Maruim/SE	2.435 do Cartório do 1º Ofício de Maruim
Sul	Cerro Azul/PR	1.316 Cartório de registro de Imóveis do 1º Ofício de Cerro Azul
Nordeste CE	Jaguaruana/CE	1.213 Cartório de registro de imóveis do 1º Ofício de Jaguaruana
7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO	10 (dez) anos contados da Data de Emissão.	
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO	<p>O Valor Nominal Unitário das Debêntures (ou o saldo do Valor Nominal Unitário) será atualizado monetariamente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (“IPCA”), desde a Data de Integralização até a data de seu efetivo pagamento (“Atualização Monetária das Debêntures”), sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures, incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário) (“Valor Nominal Unitário Atualizado” e “Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado”, respectivamente). A Atualização Monetária das Debêntures será calculada conforme a fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures.</p> <p>Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 6,3893% (seis inteiros e três mil oitocentos e noventa e três décimo de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definido no Procedimento de Bookbuilding conduzido pelos Coordenadores (“Remuneração”), incidentes desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. O cálculo da Remuneração obedecerá a fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>	
7.3. PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos previstos	

	<p>na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será devida em 11 de agosto de 2022, e, a partir de então, semestralmente, nos termos da tabela abaixo, até a Data de Vencimento das Debêntures:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>#</th><th>Data de Pagamento da Remuneração</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>0</td><td>11/8/2022</td></tr> <tr><td>1</td><td>13/2/2023</td></tr> <tr><td>2</td><td>11/8/2023</td></tr> <tr><td>3</td><td>9/2/2024</td></tr> <tr><td>4</td><td>13/8/2024</td></tr> <tr><td>5</td><td>13/2/2025</td></tr> <tr><td>6</td><td>13/8/2025</td></tr> <tr><td>7</td><td>12/2/2026</td></tr> <tr><td>8</td><td>13/8/2026</td></tr> <tr><td>9</td><td>11/2/2027</td></tr> <tr><td>10</td><td>12/8/2027</td></tr> <tr><td>11</td><td>11/2/2028</td></tr> <tr><td>12</td><td>11/8/2028</td></tr> <tr><td>13</td><td>9/2/2029</td></tr> <tr><td>14</td><td>13/8/2029</td></tr> <tr><td>15</td><td>13/2/2030</td></tr> <tr><td>16</td><td>13/8/2030</td></tr> <tr><td>17</td><td>13/2/2031</td></tr> <tr><td>18</td><td>13/8/2031</td></tr> <tr><td>19</td><td>12/2/2032</td></tr> </tbody> </table>	#	Data de Pagamento da Remuneração	0	11/8/2022	1	13/2/2023	2	11/8/2023	3	9/2/2024	4	13/8/2024	5	13/2/2025	6	13/8/2025	7	12/2/2026	8	13/8/2026	9	11/2/2027	10	12/8/2027	11	11/2/2028	12	11/8/2028	13	9/2/2029	14	13/8/2029	15	13/2/2030	16	13/8/2030	17	13/2/2031	18	13/8/2031	19	12/2/2032
#	Data de Pagamento da Remuneração																																										
0	11/8/2022																																										
1	13/2/2023																																										
2	11/8/2023																																										
3	9/2/2024																																										
4	13/8/2024																																										
5	13/2/2025																																										
6	13/8/2025																																										
7	12/2/2026																																										
8	13/8/2026																																										
9	11/2/2027																																										
10	12/8/2027																																										
11	11/2/2028																																										
12	11/8/2028																																										
13	9/2/2029																																										
14	13/8/2029																																										
15	13/2/2030																																										
16	13/8/2030																																										
17	13/2/2031																																										
18	13/8/2031																																										
19	12/2/2032																																										
7.4. DATA DE VENCIMENTO	12 de fevereiro de 2032.																																										
7.5. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida ao Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês,																																										

		desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago
7.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO		O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado em 3 (três) parcelas anuais, cada uma destas datas sendo uma Data de Amortização das Debêntures, conforme tabela constante na Escritura de Emissão. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo, Oferta de Resgate Antecipado e as Hipóteses de Vencimento Antecipado, conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures.
8.GARANTIAS ADICIONAIS		
Não há.		
9.LOCAL DE EMISSÃO		
São Paulo – SP.		

Anexo VI
Declaração de Instituição de Regime Fiduciário

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-044, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), para fins de atender o que prevê o item 4 do Anexo III da Instrução nº 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 417ª (quadringentésima décima sétima) série de sua 4ª (quarta) emissão ("**CRI**"), declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 417ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*", celebrado em 10 de fevereiro de 2022, que institui o regime fiduciário sobre o Crédito Imobiliário representado pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes ao Crédito Imobiliário, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados do Crédito Imobiliário e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514.

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

São Paulo, 10 de fevereiro de 2022.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Anexo VII

Tratamento Tributário

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

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

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

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro tributável que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

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

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, 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.

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, à alíquota de 15% (quinze por cento). Ademais, no caso dessas entidades, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas a tributação.

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

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que essas entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei 8.981.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 85, § 4º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil 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, emitida em 29 de setembro de 2014, inclusive pessoas físicas residentes em jurisdição de tributação favorecida, estão atualmente isentos de IRRF.

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

por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias, alíquota de 15% (quinze por cento).

Conceitualmente, são entendidos como jurisdição de tributação favorecida 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, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu para 17% a alíquota mínima de imposto de renda a ser praticada por países ou jurisdições para não serem considerados como de tributação favorecida, desde que tais países ou dependências estejam alinhados 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 488, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas jurisdição de tributação favorecida os lugares listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio (IOF/Câmbio):

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiro 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 a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos):

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme previsão do Decreto 6.306/07 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 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Anexo VIII Empreendimentos Imobiliários Elegíveis E Anexo VIII.I
Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos

Proporção dos Recursos Captados por meio da Emissão a ser destinada para cada um dos
Empreendimentos Imobiliários

Tabela 1 – Identificação dos Imóveis Destinação

Imóvel Destinação	Endereço	Matrícula e RGI competente
Norte	Município de São João do Pirabas/PA	7.818 do Cartório do 1º Ofício de Capanema
Nordeste SE	Município de Maruim/SE	2.435 do Cartório do 1º Ofício de Maruim
Sul	Cerro Azul/PR	1.316 Cartório de registro de Imóveis do 1º Ofício de Cerro Azul
Nordeste CE	Jaguaruana/CE	1.213 Cartório de registro de imóveis do 1º Ofício de Jaguaruana

Tabela 2 – Forma de Utilização dos recursos nos Imóveis Destinação

Imóvel Destinação	Uso dos Recursos da presente Emissão	Orçamento Total previsto (R\$) por Imóvel Destinação	Gastos já realizados em cada Imóvel Destinação (R\$)	Valores a serem gastos em cada Imóvel Destinação	Valores a serem destinados em cada Imóvel Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Destinação	Valor estimada de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Destinação conforme cronograma semestral constante na tabela 3 (abaixo)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido Imóvel Destinação
Norte	Construção Civil	270.000.000,00	0	270.000.000,00	0	270.000.000,00	270.000.000,00	18,4%
Nordeste SE	Construção Civil	465.000.000,00	0	465.000.000,00	0	465.000.000,00	465.000.000,00	31,6%
Sul	Construção Civil	465.000.000,00	0	465.000.000,00	0	465.000.000,00	465.000.000,00	31,6%
Nordeste CE	Construção Civil	270.000.000,00	0	270.000.000,00	0	270.000.000,00	270.000.000,00	18,4%
Total							1.470.000.000,00	100%

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (valores em milhões de R\$)

Imóvel Destinação	2021		2022		2023		2024		2025		2027		2028		Total (milhões de R\$)
	1S	2S	1S	2S	1S	2S	1S	2S	1S	2S	1S	2S	1S	2S	
Norte	0	0	0	0	34	34	60	60	42	42	0	0	0	0	270
Nordeste SE	0	0	5	5	123	123	105	105	0	0	0	0	0	0	465
Sul	0	0	0	0	76	76	94	94	63	63	0	0	0	0	465
Nordeste CE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80	80	55	55	270
Total (R\$)	0		10		466		518		210		160		110		1.470

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 das Debêntures 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.

Anexo IX

Emissões de Títulos ou Valores Mobiliários da Emissora nas quais o Agente Fiduciário Atua

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.336.435,54	Quantidade de ativos: 51
Data de Vencimento: 05/08/2024	
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

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

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

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

de titularidade desta, consistentes de aplicações financeiras, e (b) totalidade dos recursos da emissão das Debêntures, por prazo certo e determinado.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 24	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 31.000.000,00	Quantidade de ativos: 31000
Data de Vencimento: 31/01/2022	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval; Alienação Fiduciária; Cessão Fiduciária; Fundo de Reserva com volume mínimo inicial equivalente a R\$ 2.500,00 e Fundo de Despesa com volume mínimo inicial equivalente a R\$ 192.287,52.	

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 114	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 195.000.000,00	Quantidade de ativos: 975
Data de Vencimento: 25/08/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia dos extratos comprovando a recomposição do Fundo de Reserva de set e nov de 2020;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança	

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

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

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

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

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 254	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.162.802,58	Quantidade de ativos: 63
Data de Vencimento: 15/06/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Aval, Alienação Fiduciária de imóvel, Cessão Fiduciária, fundo de reserva, fundo de despesa.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

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

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

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 331	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3599% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 375	Emissão: 4

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 377	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 49.275.000,00	Quantidade de ativos: 49275
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.	

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

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

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

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

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

Emissora: Virgo 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 CCIs lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020; e - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.</p>	
<p>Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos correspondentes a 80% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda representados por 186 CCIs; (ii) Alienação Fiduciária dos 186 Imóveis objeto do lastro, (iii) Cessão Fiduciária de 20% dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, (iv) Fiança prestada pela Jd. Regina Empreendimentos Imobiliários Ltda e Scopel SPE-01 Empreendimento Imobiliário Ltda, e (i) Coobrigação da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano Ltda.</p>	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 136	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.025.603,40	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 30/09/2023	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até</p>	

o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 03/20. Adicionalmente, está pendente: - registro na B3 de parte das CCIs lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório de Gestão referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020; e - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.

Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos correspondentes a 41,6666% de 50% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda através dos quais foram comercializadas 34 unidades do Empreendimento Campos do Conde II, e a 49,166% de 59% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda através dos quais foram comercializadas 298 unidades do Empreendimento Residencial Fogaça, representados por 332 CCIs fracionárias; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis na proporção de 50% em relação aos imóveis do Empreendimento Campos do Conde II e 59% do Empreendimento Residencial Fogaça; (iii) Fiança e coobrigação das Cedentes Fleche Participações Ltda e Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.; (iv) Cessão fiduciária de créditos correspondentes a 8,3333% de 50% dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Campos do Conde II, e de 9,833% de 59% dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Residencial Fogaça.

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

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

Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 147

Emissão: 2

Volume na Data de Emissão: R\$ 7.058.491,04

Quantidade de ativos: 1

Data de Vencimento: 20/10/2020

Taxa de Juros:

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 151	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.613.629,17	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 30/06/2026	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 03/20. Adicionalmente, estão pendentes: - registro na B3 de parte das CCIs lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório de Gestão referente aos meses de janeiro a abril de 2020; - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.</p>	
<p>Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre (a) 66% dos valores decorrentes de 323 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Jardim Residencial Campos do Conde II, (b) 60% dos valores decorrentes de 110 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Reserva Sapucaia - Santa Isabel II, (c) 57%, 50% e 62% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Imóveis, respectivamente, dos empreendimentos (c.i) Residencial Reserva Santa Rosa, (c.ii) Residencial San Diego - Bella Vitta Paysage e (c.iii) Residencial Pateo do Colégio - Portal Giadirno, que juntos totalizam 393 contratos, e (d) 100% dos valores decorrentes de 12 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Residencial Reserva Santa Rosa, todos representados por CCIs escriturais ("Créditos Imobiliários"); (ii) Alienação Fiduciária de 66% dos Imóveis Reserva Sapucaia prestada pela Scopel SPE-02, 60% dos Imóveis Reserva Sapucaia prestada pela Scopel Desenvolvimento, 57% dos Imóveis Reserva Santa Rosa, 50% dos Imóveis Residencial San Diego e 62% dos Imóveis Residencial Pateo do Colégio; (iii) Cessão Fiduciária de 13,04% dos Créditos Imobiliários; e (iv) Fiança e Coobrigação da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.</p>	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 256	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.300.044,40	Quantidade de ativos: 17
Data de Vencimento: 01/06/2026	
Taxa de Juros: 7,22% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.</p>	
<p>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</p>	

da matrícula nº 149.717 (antiga 81.166 e 131.733) do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Joinville/SC, (ii) Fundo de Reserva no montante de R\$ 1.200.000,00 a ser mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao descasamento entre os valores necessários para a amortização integral dos CRI e os valores decorrentes de eventual rescisão do Contrato de Locação, (iii) Coobrigação da Stella Administradora de Bens Ltda.

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 307	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 18/05/2026	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de Setembro de 2020 a Fevereiro de 2021; e Destinação de Recursos: - Período 21.05.2019 a 31.12.2019/Empreendimentos Campinas - Pq. Prado e Mogi Mirim - Centro: Fomos informados pela São Carlos, que as obras foram concluídas nos empreendimentos em referência, por isso não foi possível o envio do Relatório de Medição de Obras. Portanto, solicitamos o envio de cópia dos relatório de medição de obras desde a data de emissão até a sua conclusão para que possamos verificar o avanço e a conclusão da obra durante o período acima; - Período 01.01.2020 a 30.06.2020/Empreendimento São José do Rio Preto - José Munia: Conforme informado na Declaração o valor destinado para o empreendimento foi para construção. Portanto, solicitamos o envio de cópia dos Relatórios de Medição de Obras emitidos nos períodos acima, devidamente assinados pelo responsável técnico, conclusão para que possamos verificar o avanço da obra; - Período 01.07.2020 a 31.12.2020: Solicitamos o envio da Declaração Semestral da destinação dos recursos, emitida pela Devedora, devidamente assinada pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além dos Relatórios de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao semestre acima, bem como cópia das notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 01/2020.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis	

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

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 43

Volume na Data de Emissão: R\$ 800.000.000,00	Quantidade de ativos: 800000
Data de Vencimento: 15/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,3995% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 15
Volume na Data de Emissão: R\$ 600.000.000,00	Quantidade de ativos: 600000
Data de Vencimento: 16/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 29/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Aval.	

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.200.000,00	Quantidade de ativos: 30200
Data de Vencimento: 10/10/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Penhor agrícola; (iv) Seguro.	

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 70
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 20/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R\$ 107.000.000,00	Quantidade de ativos: 107000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6727% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel e o (iii) Aval.	

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

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: São garantias do lastro da Emissão: 1. Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes (CPF 997.869.745-49); e (ii) Marcelo Brito de Oliveira (CPF 027.522.358-09); 2. Alienação Fiduciária, a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 77
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário; (iv) Fundo de Despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 76

Volume na Data de Emissão: R\$ 46.500.000,00	Quantidade de ativos: 46500
Data de Vencimento: 15/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0834% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.600.000.000,00	Quantidade de ativos: 400000
Data de Vencimento: 15/04/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,578% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,0124% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Penhor.	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias do lastro dos CRA: 1. Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes (CPF 997.869.745-49); e (ii) Marcelo Brito de Oliveira (CPF 027.522.358-09); 2. Alienação Fiduciária, a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias do lastro da Emissão: 1. Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes (CPF 997.869.745-49); e (ii) Marcelo Brito de Oliveira (CPF 027.522.358-09); 2. Alienação Fiduciária, a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: São garantias do lastro da Emissão: 1. Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes (CPF 997.869.745-49); e (ii) Marcelo Brito de Oliveira (CPF 027.522.358-09); 2. Alienação Fiduciária, a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

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

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

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

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

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

Anexo X

Declaração do Agente Fiduciário de Inexistência de Conflito de Interesses

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, Sala 132, CEP 04.534-004

Cidade / Estado: São Paulo/SP

CNPJ/ME nº: 36.113.876/0004-34

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

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF/ME nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 4ª emissão

Número das Séries: 417ª série

Emissor: Virgo Companhia de Securitização

Quantidade: 1.200.000 (um milhão e duzentos mil) CRI

Espécie: Sem garantia real.

Classe: N/A.

Forma: Nominativa e Escritural.

Declara, nos termos Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, 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, 10 de fevereiro de 2022.

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

Por: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Cargo: Diretor Estatutário

Anexo XI
Modelo de Resposta à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

[Local], [data].

À

Virgo Companhia de Securitização

Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi

São Paulo, SP

CEP 04533-004

At.: Departamento Jurídico | Departamento de Gestão

Telefone: (11) 3320-7474

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

Ref.: **Manifestação acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da 417ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização**

Prezados,

Eu, [QUALIFICAÇÃO COMPLETA DO TITULAR DO CRI], [contato: telefone e e-mail], na qualidade de titular de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 417ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, sociedade anônima, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-044, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), venho, por meio desta, me manifestar acerca da oferta de resgate antecipado de Debêntures proposta pela Devedora, conforme comunicado publicado pelo Agente Fiduciário e consequente resgate antecipado dos CRI de minha titularidade ("Resgate Antecipado"), conforme abaixo:

[] estou ciente e de acordo com os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, bem como com os procedimentos para a realização da Oferta de Resgate Antecipado previstos no Termo de Securitização.

[] **SIM**, aceito a Oferta de Resgate Antecipado e desejo resgatar [QUANTIDADE DE CRI] dos CRI de minha titularidade.

[] **NÃO** aceito a Oferta de Resgate Antecipado e não desejo resgatar os CRI de minha titularidade.

Atenciosamente,

[NOME/RAZÃO SOCIAL DO TITULAR DO CRI]

(reconhecer firma)

Anexo XII

Despesas Flat

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR LÍQUIDO	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA	FLAT	R\$ 52.764,00	0,00%	R\$ 52.764,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 52.764,00	0,004%
B3 CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBENTURE	FLAT	R\$ 217.750,00	0,00%	R\$ 217.750,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 217.750,00	0,018%
B3 CETIP*	Registro CCB/CCI	FLAT	R\$ 11.700,00	0,00%	R\$ 11.700,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 11.700,00	0,001%
B3 CETIP*	Depósito CDCA/CPR/CCB/CCI	FLAT	R\$ 25.675,00	0,00%	R\$ 25.675,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 25.675,00	0,002%
XP INVESTIMENTOS	Distribuição	FLAT	* Conforme Contrato de Distribuição						
XP INVESTIMENTOS	Estruturador	FLAT	R\$ 4.000.000,00	9,65%	R\$ 4.427.227,45	R\$ -	R\$ -	R\$ 4.427.227,45	0,369%
XP INVESTIMENTOS	Coordenador Líder	FLAT	R\$ 27.000.000,00	9,65%	R\$ 29.883.785,28	R\$ -	R\$ -	R\$ 29.883.785,28	2,490%
VIRGO	Emissão	FLAT	R\$ 20.000,00	9,65%	R\$ 22.136,14	R\$ -	R\$ -	R\$ 22.136,14	0,002%
OLIVEIRA TRUST	Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.691,52	0,000%
OLIVEIRA TRUST	Instituição Custodiante	FLAT	R\$ 2.000,00	12,15%	R\$ 2.276,61	R\$ -	R\$ -	R\$ 2.276,61	0,000%
OLIVEIRA TRUST	Agente Registrador	FLAT	R\$ 1.500,00	12,15%	R\$ 1.707,46	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.707,46	0,000%
OLIVEIRA TRUST	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56	R\$ 17.074,56	R\$ 170.745,60	R\$ -	0,001%
OLIVEIRA TRUST	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 2.000,00	12,15%	R\$ 2.276,61	R\$ 2.276,61	R\$ 22.766,10	R\$ -	0,000%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 2.880,00	14,25%	R\$ 3.358,60	R\$ 3.358,60	R\$ 33.586,00	R\$ -	0,000%
VIRGO	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 2.000,00	9,65%	R\$ 2.213,61	R\$ 26.563,32	R\$ 265.633,20	R\$ -	0,002%
LINK	Contador	MENSAL	R\$ 110,00	0,00%	R\$ 110,00	R\$ 1.320,00	R\$ 13.200,00	R\$ -	0,000%
ITAU CORRETORA	Escriturador	MENSAL	R\$ 400,00	0,00%	R\$ 400,00	R\$ 4.800,00	R\$ 48.000,00	R\$ -	0,000%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 90,00	0,00%	R\$ 90,00	R\$ 1.080,00	R\$ 10.800,00	R\$ -	0,000%
B3 CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 80,00	0,00%	R\$ 80,00	R\$ 960,00	R\$ 9.600,00	R\$ -	0,000%
B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 70,00	0,00%	R\$ 70,00	R\$ 840,00	R\$ 8.400,00	R\$ -	0,000%
B3 CETIP*	Custódia de CDCA/CPR/CCB/C	MENSAL	R\$ 19.050,00	0,00%	R\$ 19.050,00	R\$ 228.600,00	R\$ 2.286.000,00	R\$ -	0,019%
TOTAL			R\$ 31.378.069,00		R\$ 34.695.436,84	R\$ 286.873,09	R\$ 2.868.730,90	R\$ 34.650.713,46	2,911%

Anexo XIII
Relatórios de Destinação dos Recursos

[CIDADE], [DATA]

À

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

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A [•], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nos termos [•], vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Debêntures acima, corresponde a R\$ [•] ([•] reais), foi utilizado durante o período acima e foi utilizado nos termos previstos na Escritura, conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Stat us da Obr a (%)	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\$ [•]

Atenciosamente,

[•]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Anexo XIV

Imóveis Destinação

Tabela 1 – Identificação dos Imóveis Destinação

Imóvel Destinação	Endereço	Matrícula e RGI competente
Norte	Município de São João do Pirabas/PA	7.818 do Cartório do 1º Ofício de Capanema
Nordeste SE	Município de Maruim/SE	2.435 do Cartório do 1º Ofício de Maruim
Sul	Cerro Azul/PR	1.316 Cartório de registro de Imóveis do 1º Ofício de Cerro Azul
Nordeste CE	Jaguaruana/CE	1.213 Cartório de registro de imóveis do 1º Ofício de Jaguaruana

Tabela 2 – Forma de Utilização dos recursos nos Imóveis Destinação

Imóvel Destinação	Uso dos Recursos da presente Emissão	Orçamento Total previsto (R\$) por Imóvel Destinação	Gastos já realizados em cada Imóvel Destinação (R\$)	Valores a serem gastos em cada Imóvel Destinação	Valores a serem destinados em cada Imóvel Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Destinação	Valor estimada de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Destinação conforme cronograma semestral constante na tabela 3 (abaixo)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido Imóvel Destinação
Norte	Construção Civil	270.000.000,00	0	270.000.000,00	0	270.000.000,00	270.000.000,00	18,4%
Nordeste SE	Construção Civil	465.000.000,00	0	465.000.000,00	0	465.000.000,00	465.000.000,00	31,6%
Sul	Construção Civil	465.000.000,00	0	465.000.000,00	0	465.000.000,00	465.000.000,00	31,6%
Nordeste CE	Construção Civil	270.000.000,00	0	270.000.000,00	0	270.000.000,00	270.000.000,00	18,4%
Total							1.470.000.000,00	100%

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (valores em milhões de R\$)




Imóvel Destinação	2021		2022		2023		2024		2025		2027		2028		Total (milhões de R\$)
	1S	2S	1S	2S	1S	2S	1S	2S	1S	2S	1S	2S	1S	2S	
Norte	0	0	0	0	34	34	60	60	42	42	0	0	0	0	270
Nordeste SE	0	0	5	5	123	123	105	105	0	0	0	0	0	0	465
Sul	0	0	0	0	76	76	94	94	63	63	0	0	0	0	465
Nordeste CE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80	80	55	55	270
Total (R\$)	0		10		466		518		210		160		110		1.470

CSN Cimentos - CRI 400 - 4º Protocolo - Termo de Securitização versão de assinatura pdf

Código do documento c4c3ec89-8609-4d49-92ea-d87a987f63ca



Assinaturas

-  PEDRO PAULO OLIVEIRA DE MORAES:22204338893
Certificado Digital
pedro@virgo.inc
Assinou como parte
-  LUISA HERKENHOFF MIS:12227750774
Certificado Digital
luisa.herkenhoff@virgo.inc
Assinou como parte
-  NATHALIA GUEDES ESTEVES:10760619743
Certificado Digital
ger1.agente@oliveiratrust.com.br
Assinou como parte
-  BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763
Certificado Digital
ger1.agente@oliveiratrust.com.br
Assinou como parte
-  ULISSES FERNANDO DA SILVA SANTOS ANTONIO:41939598800
Certificado Digital
ulisses.antonio@virgo.inc
Assinou como testemunha
-  GIOVANE DUARTE MORENO:44999596830
Certificado Digital
giovane.moreno@virgo.inc
Assinou como testemunha

Eventos do documento

10 Feb 2022, 20:21:41

Documento c4c3ec89-8609-4d49-92ea-d87a987f63ca **criado** por MATHEUS WASSANO ISHIGAKI (b18f74de-bce4-4014-a008-7327d225305e). Email:mwi@machadomeyer.com.br. - DATE_ATOM: 2022-02-10T20:21:41-03:00

10 Feb 2022, 20:29:21

Assinaturas **iniciadas** por MATHEUS WASSANO ISHIGAKI (b18f74de-bce4-4014-a008-7327d225305e). Email:mwi@machadomeyer.com.br. - DATE_ATOM: 2022-02-10T20:29:21-03:00

10 Feb 2022, 20:30:00

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LUISA HERKENHOFF MIS:12227750774 **Assinou como parte** Email: luisa.herkenhoff@virgo.inc. IP: 191.209.53.200 (191-209-53-200.user.vivozap.com.br porta: 10102).
Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB

G5,OU=A1,CN=LUISA HERKENHOFF MIS:12227750774. - DATE_ATOM: 2022-02-10T20:30:00-03:00

10 Feb 2022, 20:31:40

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763 **Assinou como parte** Email: ger1.agente@oliveiratrust.com.br. IP: 189.122.60.30 (bd7a3c1e.virtua.com.br porta: 58342). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763. - DATE_ATOM: 2022-02-10T20:31:40-03:00

10 Feb 2022, 20:32:34

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - NATHALIA GUEDES ESTEVES:10760619743 **Assinou como parte** Email: ger1.agente@oliveiratrust.com.br. IP: 189.122.60.30 (bd7a3c1e.virtua.com.br porta: 58826). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=NATHALIA GUEDES ESTEVES:10760619743. - DATE_ATOM: 2022-02-10T20:32:34-03:00

10 Feb 2022, 20:34:26

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ULISSES FERNANDO DA SILVA SANTOS ANTONIO:41939598800 **Assinou como testemunha** Email: ulisses.antonio@virgo.inc. IP: 191.209.53.200 (191-209-53-200.user.vivozap.com.br porta: 59758). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SERASA RFB v5,OU=A1,CN=ULISSES FERNANDO DA SILVA SANTOS ANTONIO:41939598800. - DATE_ATOM: 2022-02-10T20:34:26-03:00

10 Feb 2022, 22:06:10

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - GIOVANE DUARTE MORENO:44999596830 **Assinou como testemunha** Email: giovane.moreno@virgo.inc. IP: 45.169.215.129 (129-215-169-45.spacecloud.com.br porta: 11798). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SERASA RFB v5,OU=A1,CN=GIOVANE DUARTE MORENO:44999596830. - DATE_ATOM: 2022-02-10T22:06:10-03:00

11 Feb 2022, 09:02:52

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - PEDRO PAULO OLIVEIRA DE MORAES:22204338893 **Assinou como parte** Email: pedro@virgo.inc. IP: 186.251.90.28 (186.251.90.28 porta: 12966). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SERASA RFB v5,OU=A3,CN=PEDRO PAULO OLIVEIRA DE MORAES:22204338893. - DATE_ATOM: 2022-02-11T09:02:52-03:00

11 Feb 2022, 09:21:21

MATHEUS WASSANO ISHIGAKI (b18f74de-bce4-4014-a008-7327d225305e). Email: mwi@machadomeyer.com.br. **REMOVEU** o signatário **estruturacao@virgo.inc** - DATE_ATOM: 2022-02-11T09:21:21-03:00

11 Feb 2022, 09:21:27

MATHEUS WASSANO ISHIGAKI (b18f74de-bce4-4014-a008-7327d225305e). Email: mwi@machadomeyer.com.br. **REMOVEU** o signatário **monitoramento@virgo.inc** - DATE_ATOM: 2022-02-11T09:21:27-03:00

Hash do documento original

(SHA256):aca1e785c0b8ea134f480499f58e09dafde2b577ffd7d707431dde239fd063a9

(SHA512):8f8afd069019b761234a7c462e406e374dada81628098011909116727c61f983b62f59de34b15777f7c16f2d83c0e6917e39ee9e8a1b39951c8166533361efc0



143 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 11 de fevereiro de 2022,
09:22:36



Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign