



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DOS
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 76ª (SEPTUAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO,
EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA**

virgo

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Securitizadora – CVM nº 728
CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

ânima

ÂNIMA HOLDING S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/ME nº 09.288.252/0001-32



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 76ª (SEPTUAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ÂNIMA HOLDING S.A.

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

- (1) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”); e
- (2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Agente Fiduciário dos CRI**”),

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como “**Partes**” ou, individualmente, como “**Parte**”,

RESOLVEM celebrar este “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 76ª (Setuagésima Sexta) Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ânima Holding S.A.*” (“**Termo**” ou “**Termo de Securitização**”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) aos CRI (conforme abaixo definido), de acordo com o artigo 18 e seguintes da Lei 14.430, a Instrução CVM 476, a Resolução CVM 60 (todas abaixo definidas) e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1 DEFINIÇÕES

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

“**Agência de Classificação de Risco**”: significa 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 1.601, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.101.919/0001-05, agência de classificação de risco, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, nos termos deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, que foi contratada pela Devedora, em atenção ao disposto no artigo 33, §11, da Resolução CVM 60, responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, nos termos da Cláusula 3.1.2(xxix) abaixo, observados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10, da Resolução CVM 60;

“**Agente Fiduciário dos CRI**”: tem o significado atribuído no item (2) do preâmbulo acima, na qualidade de agente fiduciário e representantes dos Titulares dos CRI, cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 12 e ao longo deste Termo de Securitização;



“Banco Liquidante”: significa o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, nos termos da Cláusula 8 abaixo;

“Amortização Extraordinária das Debêntures CDI”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.7 abaixo;

“Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.8 abaixo;

“Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI CDI”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.7.4 abaixo;

“Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.8.4 abaixo;

“ANBIMA”: significa a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

“Assembleia de Titulares dos CRI” ou **“Assembleia Geral”:** significa a assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;

“Atualização Monetária”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.1.2 abaixo;

“Auditor Independente do Patrimônio Separado”: significa o auditor responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, qual seja, a **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES**, uma empresa brasileira de sociedade simples, é membro da BDO International Limited, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ/ME nº 54.276.936/0001-79, com registro na CVM sob o nº 10324. O auditor responsável é o Sr. Paulo Sérgio Barbosa, telefone: (11) 3848-5880, e-mail: paulo.barbosa@bdo.com.br.

“Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), entidade ou órgão (**“Pessoa”**): (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil;

“BACEN”: significa o Banco Central do Brasil;

“B3”: significa a **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

“CCI”: significa, em conjunto, a CCI CDI e a CCI IPCA;

“CCI CDI”: significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária,



emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários CDI;

“**CCI IPCA**”: significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA;

“**CETIP21**”: significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;

“**Circular 1.832**”: significa a Circular do BACEN nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, conforme em vigor;

“**CMN**”: significa o Conselho Monetário Nacional;

“**CNPJ/ME**”: Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

“**Código ANBIMA**”: tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.1 abaixo;

“**Código Civil**”: significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;

“**Código de Processo Civil**”: significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor;

“**COFINS**”: significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

“**Comunicação de Amortização Extraordinária das Debêntures CDI**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.7.3 abaixo;

“**Comunicação de Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.8.3 abaixo;

“**Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.5.1 abaixo;

“**Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.6.1 abaixo;

“**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.4.2 abaixo;

“**Conta do Patrimônio Separado**”: significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora no Itaú Unibanco S.A. (341), conta nº 41225-7 e agência nº 3100-5, aberta e usada exclusivamente para a emissão dos CRI, e que será submetida ao regime fiduciário e atrelada ao Patrimônio Separado instituído no âmbito deste Termo de Securitização, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos pela Devedora à Securitizadora no âmbito das Debêntures;

“**Contador**”: significa 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”: significa o *“Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 76ª (Septuagésima Sexta) Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Virgo Companhia Securitizadora”*, a ser celebrado entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora, e seus eventuais aditamentos;

“Contratos de Locação”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.3 abaixo;

“Controladas”: significam quaisquer sociedades controladas da Devedora;

“Controladas Especiais”: significam quaisquer sociedades controladas individualmente pela Devedora, conforme definição de Controle deste Termo de Securitização, que represente valor igual ou superior a 7,5% (sete inteiros e cinco centésimos por cento) da receita bruta da Devedora, excluindo-se desta definição as seguintes sociedades: **(a)** Inspirali Educação S.A. (CNPJ/ME n.º 35.822.503/0001-27); **(b)** AGES Empreendimentos Educacionais Ltda. (CNPJ/ME n.º 03.732.265/0001-72); **(c)** Room Sistemas Interativos Ltda. (CNPJ/ME n.º 25.301.793/0001-00), SOBEPE – Sociedade Brasileira de Educação, Cultura, Pesquisa e Extensão S.A. (CNPJ/ME: 09.241.131/0001-35); e **(d)** IBCMED Serviços de Educação S.A. (CNPJ/ME n.º 05.610.260/0001-00);

“Controladas Relevantes”: significam quaisquer sociedades controladas da Devedora que representem valor igual ou superior a 20% (vinte por cento) da receita bruta da Devedora;

“Controle”: tem o significado conferido pelo artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

“Coordenador Líder”: significa a instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários responsável pela distribuição dos CRI;

“Coordenadores”: significam, em conjunto, instituições financeiras que participarão da oferta de emissão dos CRI;

“Créditos do Patrimônio Separado”: significam (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado dos CRI; 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”: significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários CDI e os Créditos Imobiliários IPCA;

“Créditos Imobiliários CDI”: significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures CDI, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos da Remuneração das Debêntures CDI (conforme abaixo definido) incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI (conforme abaixo definido) ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures CDI (conforme abaixo definido) ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures CDI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures CDI imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI CDI e da Escritura de Emissão de Debêntures;



“Créditos Imobiliários IPCA”: significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures IPCA, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures IPCA (conforme abaixo definido) incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA (conforme abaixo definido), desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA (conforme abaixo definido) ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI IPCA e da Escritura de Emissão de Debêntures;

“CRI”: significam, em conjunto, os CRI CDI e os CRI IPCA, que serão emitidos pela Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados integralmente pelas CCI, no valor total de R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), nos termos deste Termo de Securitização;

“CRI CDI”: significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série da 76ª (septuagésima sexta) emissão da Securitizadora;

“CRI IPCA”: significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) série da 76ª (septuagésima sexta) emissão da Securitizadora;

“CRI em Circulação”: para fins de determinação de quórum em assembleias gerais de Titulares dos CRI (conforme abaixo definido) ou de Titulares dos CRI CDI (conforme abaixo definido) ou de Titulares dos CRI IPCA (conforme abaixo definido), conforme o caso, significa a totalidade dos CRI ou CRI CDI e/ou CRI IPCA, conforme o caso, em circulação no mercado, excluídos os de titularidade (direta ou indiretamente) **(i)** aqueles que a Securitizadora e/ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; e **(ii)** os que sejam de titularidade de sociedades ligadas à Securitizadora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum, ou que sejam de propriedade dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora e/ou da Securitizadora ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora e/ou da Securitizadora ou controladores, ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, observado o disposto neste Termo de Securitização;

“Cronograma Indicativo”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.2.7 abaixo;

“CSLL”: significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

“CVM”: significa a Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Amortização Extraordinária das Debêntures CDI”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.7.1 abaixo;

“Data de Emissão das Debêntures”: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 21 de dezembro de 2022;

“Data de Emissão dos CRI”: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI



será 21 de dezembro de 2022;

“Data de Integralização das Debêntures”: significa cada uma das datas de integralização das Debêntures, conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures;

“Data de Integralização”: significa cada uma das datas de subscrição e integralização dos CRI;

“Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures CDI”: significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures CDI, conforme indicado na Escritura de Emissão de Debêntures;

“Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA”: significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA, conforme indicado na Escritura de Emissão de Debêntures;

“Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures”: significa, em conjunto, a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures CDI e a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA;

“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.4.1 abaixo;

“Data de Vencimento das Debêntures”: significa, em conjunto, a Data de Vencimento das Debêntures CDI e Data de Vencimento das Debêntures IPCA;

“Data de Vencimento das Debêntures CDI”: significa o dia 13 de dezembro de 2027, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Data de Vencimento das Debêntures IPCA”: significa o dia 13 de dezembro de 2029, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Data de Vencimento dos CRI”: significa, em conjunto, a Data de Vencimento dos CRI CDI e Data de Vencimento dos CRI IPCA;

“Data de Vencimento dos CRI CDI”: significa o dia 15 de dezembro de 2027;

“Data de Vencimento dos CRI IPCA”: significa o dia 17 de dezembro de 2029;

“Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.5.1 abaixo;

“Debêntures CDI”: significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série, para colocação privada da 4ª (quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo certo que a quantidade de Debêntures CDI emitidas será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 6.2 abaixo;

“Debêntures IPCA”: significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série, para colocação privada da 4ª (quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo certo que a quantidade de Debêntures IPCA emitidas será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 6.2 abaixo;



“Debêntures”: significam as Debêntures CDI e as Debêntures IPCA, em conjunto;

“Debenturista”: significa a Emissora, durante todo o prazo de vigência dos CRI, até a integral liquidação dos valores devidos aos Titulares dos CRI;

“Decreto 6.306”: significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

“Decreto 8.426”: significa o Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor;

“Despesas”: significam as despesas previstas na Cláusula 15.1 abaixo;

“Destinação dos Recursos”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

“Destinação Futura”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

“Destinação Reembolso”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

“Devedora”: significa a **ÂNIMA HOLDING S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Harmonia, 1.250, 9º andar, Sumarezinho, CEP 05435-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.288.252/0001-32, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.350.430;

“Dia Útil”: significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária realizada por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação pecuniária que não seja realizada por meio da B3, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo ou feriado declarado nacional;

“Documentos Comprobatórios”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.15 abaixo;

“Documentos da Operação”: significam, em conjunto, **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** este Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição; **(v)** os boletins de subscrição dos CRI; e **(vi)** os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima;

“Edital de Resgate Antecipado dos CRI”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.4.4 abaixo;

“Efeito Adverso Relevante”: significa uma alteração adversa nas condições financeiras e/ou reputacionais da Devedora ou de suas controladas, que cause um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, exceto se previamente justificado pela Devedora e aprovado pelos titulares de CRI;

“Emissão”: significa a presente emissão de CRI, a qual constitui a 76ª (septuagésima sexta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, a qual será realizada em até 2 (duas) séries;

“Emissora” ou **“Securitizadora”**: tem o significado previsto no item (1) do preâmbulo acima;

“Encargos Moratórios das Debêntures”: significa, em relação às Debêntures e nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, **(i)** a Atualização Monetária, conforme aplicável, **(ii)**



a respectiva a Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(iii)** os juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(iv)** a multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) a que ficarão sujeitos os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora, no âmbito da Escritura de Emissão;

“Encargos Moratórios dos CRI”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(xix) abaixo;

“Escritura de Emissão de Debêntures”: significa o *“Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, da Ânima Holding S.A.”*, celebrado em 20 de dezembro de 2022 e conforme aditada de tempos em tempos, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, e a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures;

“Escritura de Emissão de CCI”: significa o *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”* celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emitente das CCI, a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente;

“Escriturador”: significa o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI, nos termos da Cláusula 7 abaixo;

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”: tem o significado previsto na Cláusula 13.1 abaixo;

“Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures”: tem o significado previsto na Cláusula 9 abaixo;

“Fundo de Despesas”: tem o significado atribuído na Cláusula 15.8 abaixo;

“Imóveis Lastro”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

“Instituição Custodiante”: significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, que realizará a custódia da Escritura de Emissão de CCI;

“Instrução CVM 476”: significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor;

“Instrução RFB 1.585”: significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;

“Investidores Profissionais”: tem o significado previsto na Cláusula 6.1.2(i) abaixo;

“Investidores Qualificados”: tem o significado previsto na Cláusula 6.1.2(i) abaixo;



“**IOF**”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

“**IOF/Câmbio**”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

“**IOF/Títulos**”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

“**IPCA**”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“**IRPJ**”: significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;

“**IRRF**”: significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;

“**ISS**”: significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

“**ITR**”: significam as informações trimestrais consolidadas da Devedora com revisão de auditor independente, relativas a cada um dos trimestres do exercício social da Devedora, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

“**JUCESP**”: significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

“**Lei das Sociedades por Ações**”: significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

“**Leis Anticorrupção**”: significam qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento que trata da prática de corrupção, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, o Decreto-lei nº 2.848/40, a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 11.129/22 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act*;

“**Leis Socioambientais**”: significam **(a)** as legislações socioambientais e trabalhista em vigor; **(b)** as legislações relacionadas ao combate ao trabalho infantil e análogo a de escravo ou incentivo à prostituição ou de qualquer outra forma infringem direitos relacionados à raça e gênero e direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena; **(c)** com eventuais determinações de autoridades competentes em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Devedora atue; **(d)** as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, e proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

“**Lei 8.981**”: significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

“**Lei 9.065**”: significa a Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor;



“**Lei 10.931**”: significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

“**Lei 11.033**”: significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

“**Lei 14.430**”: significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor;

“**MDA**”: significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;

“**Medida Provisória 2.158-35**”: significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

“**Norma**”: qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações;

“**NTN-B**”: significa a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B);

“**Oferta**”: significa a presente distribuição pública com esforços restritos de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM 476, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

“**Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.4.3 abaixo;

“**Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.4 abaixo, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Partes**”: tem o significado atribuído no preâmbulo acima;

“**Patrimônio Separado dos CRI**”: significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado e pelo Fundo de Despesas, 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;

“**Período de Capitalização dos CRI CDI**”: tem o significado previsto na Cláusula 4.2.3 abaixo;

“**Período de Verificação**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.2.16 abaixo;

“**PIS**”: significa a Contribuição ao Programa de Integração Social;

“**Prazo de Adesão**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.4.4 abaixo;

“**Preço de Subscrição dos CRI**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(x) abaixo;

“**Prêmio de Amortização Extraordinária das Debêntures CDI**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.7.1 abaixo;

“Prêmio de Resgate Antecipado das Debêntures CDI”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.5.2 abaixo;

“Primeira Data de Integralização das Debêntures”: significa a data em que ocorrerá a primeira integralização das Debêntures da respectiva série, que necessariamente corresponderá à primeira data de integralização dos CRI da respectiva série, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Primeira Data de Integralização dos CRI”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(x) abaixo;

“Procedimento de *Bookbuilding*”: tem o significado previsto na Cláusula 6.2.1 abaixo;

“Regime Fiduciário”: significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado e pelo Fundo de Despesas, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI;

“Relatório de Verificação”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.2.15 abaixo;

“Remuneração das Debêntures”: significa, em conjunto, a Remuneração das Debêntures DI e a Remuneração das Debêntures IPCA;

“Remuneração das Debêntures CDI”: significa a Remuneração das Debêntures CDI conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

“Remuneração das Debêntures IPCA”: significa a Remuneração das Debêntures IPCA conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

“Remuneração dos CRI”: significa, em conjunto, a Remuneração dos CRI CDI e a Remuneração dos CRI IPCA;

“Remuneração dos CRI CDI”: tem o significado previsto na Cláusula 4.2.1 abaixo;

“Remuneração dos CRI IPCA”: tem o significado previsto na Cláusula 4.3.1 abaixo;

“Reorganização Societária Permitida”: deve ser considerada como uma entre as seguintes hipóteses: **(i)** uma fusão ou incorporação (inclusive incorporação de ações) da ou pela Devedora ou de quaisquer de suas Controladas, desde que não resulte em perda ou transferência do Controle da Devedora ou do Controle das Controladas; ou **(ii)** uma cisão da Devedora, desde que realizada entre Devedora e qualquer de suas Controladas; ou **(iii)** uma cisão de qualquer de suas Controladas, desde que envolva exclusivamente a Devedora e qualquer de suas Controladas;

“Resgate Antecipado dos CRI CDI”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.5 abaixo;

“Resgate Antecipado dos CRI IPCA”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.6 abaixo;

“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.5 abaixo;

“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.6 abaixo;

“Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI”: tem o significado atribuído na Cláusula 9.10



abaixo;

“Resolução CMN 4.373”: significa a Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor;

“Resolução CVM 17”: significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;

“Resolução CVM 30”: significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

“Resolução CVM 44”: significa a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;

“Resolução CVM 60”: significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;

“Resolução CVM 80”: significa a Resolução da CVM nº 80, de 19 de março de 2022, conforme em vigor;

“Sistema de Vasos Comunicantes”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(ii) abaixo;

“Taxa de Administração”: tem o significado previsto na Cláusula 15.1(ii)(b) abaixo;

“Taxa DI”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.2.1 abaixo;

“Termo” ou **“Termo de Securitização”**: significa o presente *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 76ª (Septuagésima Sexta) Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Virgo Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ânima Holding S.A.”*;

“Titulares dos CRI”: significam os titulares dos CRI;

“Valor de Corte Debêntures Lastro CRI”: é o valor de R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), conforme indicado nas Cláusulas 10.1 e 10.2 da Escritura de Emissão, que serão reajustados anualmente a partir da Data de Emissão pela variação acumulada do IPCA;

“Valor de Integralização das Debêntures”: significa o valor de R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) na Primeira Data de Integralização das Debêntures, a ser pago pela Emissora à Devedora, pela integralização das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários, observado o disposto nas Cláusulas 2.1 abaixo;

“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.5.2 abaixo;

“Valor Nominal Unitário das Debêntures”: significa o valor nominal unitário das Debêntures, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão das Debêntures, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Valor Nominal Unitário dos CRI”: significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI;

“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2 abaixo;

“Valor Total da Emissão das Debêntures”: significa o valor total da emissão das Debêntures, correspondente a R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), na Primeira Data de Integralização das Debêntures, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures; e

“Valor Total da Emissão dos CRI”: significa o valor total da emissão dos CRI, correspondente a R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), na Primeira Data de Integralização dos CRI.

- 1.2** Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(ii)** os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e **(viii)** os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo de Securitização, terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

2 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1** Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo, observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo, sendo **(i)** os Créditos Imobiliários CDI, representados pela CCI CDI, aos CRI CDI, e **(ii)** os Créditos Imobiliários IPCA, representados pela CCI IPCA, aos CRI IPCA.

2.1.1 O valor total dos Créditos Imobiliários, na Primeira Data de Integralização dos CRI, será de R\$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), observado o disposto abaixo.

2.1.2 A Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, sendo que, observado o disposto na Cláusula 6.2, abaixo, **(i)** a quantidade total das Debêntures CDI, das quais decorrem os Créditos Imobiliários CDI, será identificada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, e **(ii)** a quantidade total das Debêntures IPCA, das quais decorrem os Créditos Imobiliários IPCA, será identificada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da Cláusula 6.2, abaixo, a quantidade final de Debêntures CDI e, conseqüentemente, de CRI CDI e a quantidade final de Debêntures IPCA e,

consequentemente, de CRI IPCA, será formalizada por meio de aditamento ao presente Termo, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI.

- 2.1.3 A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI.
- 2.1.4 Considerando o disposto na Cláusula 2.1.3 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI.
- 2.1.5 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 será eficaz a partir da Data de Emissão dos CRI.
- 2.1.6 Para fins do §4º do art. 20 e do art. 22 da Lei 14.430, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos das CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 2.1.7 Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.
- 2.1.8 O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores Profissionais será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do Valor de Integralização das Debêntures.
- 2.1.9 Uma via original da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931.
- 2.1.10 O Regime Fiduciário a ser instituído pela Emissora nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, será registrado na Instituição Custodiante da Escritura de Emissão de CCI, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931 e artigo 3º inciso I do Suplemento A da Resolução CVM 60, sendo certo que o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3, para fins de registro do Regime Fiduciário do §1º do artigo 26 da Lei 14.430. Uma vez devidamente registrado este Termo de Securitização, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo XIII a este Termo de Securitização.

- 2.1.11 A Emissora pagará à Devedora o Valor de Integralização das Debêntures pela subscrição e integralização das Debêntures, conforme disposto na Cláusula 8.10 da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 2.1.12 As Partes estabelecem que, desde que observado o atendimento de todas as Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Distribuição) previstas no Contrato de Distribuição e o recebimento, pela Securitizadora, de 1 (uma) via original assinada de cada um dos Documentos da Operação, conforme aplicável, o pagamento do Valor de Integralização das Debêntures será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores Profissionais.

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1 Aprovação Societária da Emissora e Características dos CRI

- 3.1.1 *Aprovação Societária da Emissora.* A Emissão e a Oferta foram aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração realizada em 18 de abril de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 29 de abril de 2022, sob o nº 216.539/22-5 e publicada no jornal “O Dia SP” nas edições de 07, 08 e 09 de maio de 2022, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a autorização para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRA até R\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais), que se refere tanto à ofertas públicas com amplos esforços de colocação, conforme rito da Instrução CVM 400, quanto para aquelas com esforços restritos, de acordo com o rito da Instrução CVM 476.
- 3.1.2 *Características dos CRI.* Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:
- (i) Número da Emissão: a presente Emissão corresponde à 76ª (septuagésima sexta) emissão;
 - (ii) Número de Séries: A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo que os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 1ª (primeira) série são doravante denominados “**CRI CDI**” e os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 2ª (segunda) série são doravante denominados “**CRI IPCA**” e serão distribuídos de acordo com o sistema de vasos comunicantes (“**Sistema de Vasos Comunicantes**”), de modo que a quantidade de CRI a ser alocado em cada série, será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada na outra série, respeitada a quantidade total de CRI prevista na prevista no item (iii) abaixo, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão. Observado o disposto neste item, os CRI serão alocados entre as séries de forma a atender a demanda verificada no Procedimento de *Bookbuilding* e o

interesse de alocação da Devedora, sendo certo que, uma vez observada a demanda verificada, deverá ser da Devedora a decisão sobre a alocação das Debêntures entre as diferentes séries, e consequentemente dos CRI, em comum acordo com os Coordenadores. A quantidade de CRI a ser alocada em cada série, será objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização a ser celebrado anteriormente à Primeira Data de Integralização dos CRI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia de Titulares de CRI;

- (iii) Quantidade de CRI: Serão emitidos 800.000 (oitocentos mil) CRI. A quantidade de CRI emitida em cada uma das séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada na outra série, respeitada a quantidade total de CRI, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão;
- (iv) Valor Total da Emissão dos CRI: O Valor Total da Emissão dos CRI será de R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), na Primeira Data de Integralização dos CRI;
- (v) Valor Nominal Unitário dos CRI: o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Primeira Data de Integralização dos CRI;
- (vi) Atualização Monetária dos CRI CDI: o Valor Nominal Unitário dos CRI CDI não será atualizado monetariamente;
- (vii) Atualização Monetária CRI IPCA: o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, será atualizado monetariamente, nos termos da Cláusula 4.1.2 abaixo;
- (viii) Remuneração CRI CDI e Pagamento da Remuneração CRI CDI: os CRI CDI farão jus à Remuneração CRI CDI calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.2 e 4.4 abaixo, respectivamente;
- (ix) Remuneração CRI IPCA e Pagamento da Remuneração CRI IPCA: os CRI IPCA farão jus à Remuneração CRI IPCA calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3 e 4.4 abaixo, respectivamente;
- (x) Preço de Subscrição dos CRI: desde que observado o atendimento de todas as Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Distribuição) previstas no Contrato de Distribuição e o recebimento, pela Emissora, de 1 (uma) via original assinada de cada um dos Documentos da Operação, conforme aplicável, os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição (“**Data de Integralização**”), pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, na Primeira Data de Integralização da respectiva série. Caso ocorra qualquer integralização adicional dos CRI após a Primeira Data de Integralização, o preço de subscrição dos CRI será o seu Valor Nominal Unitário, no caso dos CRI CDI, ou o seu Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso dos CRI IPCA, acrescido da respectiva Remuneração,

calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização da respectiva série até a data de sua efetiva integralização (“**Preço de Subscrição dos CRI**”). Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição e integralização dos respectivos CRI, o qual será aplicado, de forma igualitária, à totalidade dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização. Para os fins deste Termo de Securitização, considera-se “**Primeira Data de Integralização dos CRI**” a data em que ocorrerá a primeira integralização dos CRI de cada uma das séries dos CRI, que necessariamente corresponderá à primeira Data de Integralização dos CRI CDI ou CRI IPCA;

- (xi) Subscrição e Integralização dos CRI: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Subscrição dos CRI, em cada uma das Datas de Integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização;
- (xii) Amortização dos CRI CDI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado dos CRI, amortização extraordinária dos CRI ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, observado o disposto no item (a) abaixo, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI será pago integralmente em uma única parcela, na Data de Vencimento das CRI CDI (“**Data de Amortização das Debêntures CDI**”).
- (xiii) Amortização dos CRI IPCA: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado dos CRI, amortização extraordinária dos CRI ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, observado o disposto no item (b) abaixo, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA será amortizado em 2 (duas) parcelas consecutivas, no 6º (sexto) e no 7º (sétimo) anos, inclusive, sendo a primeira amortização devida em 15 de dezembro de 2028, e a última amortização na Data de Vencimento dos CRI IPCA, conforme Cronograma de Pagamentos CRI IPCA disposto no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização (cada uma, uma “**Data de Amortização dos CRI IPCA**” e, em conjunto com Data de Amortização dos CRI CDI, a “**Data de Amortização dos CRI**”):

- (a) A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI ocorrerá de acordo com a seguinte fórmula:

$$A_{ai} = VNe \times T_{ai}$$

A_{ai} = Valor Nominal Unitário dos CRI CDI da i-ésima parcela de amortização dos CRI CDI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI CDI ou o saldo Valor Nominal Unitário dos CRI CDI informado/calculado com 8 (oito) casas decimais,

sem arredondamento.

Tai = i-ésima Taxa de Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, correspondente a 100,0000%.

- (b) A amortização do Valor Nominal Atualizado dos CRI IPCA seguirá a seguinte fórmula:

$$Aai = VNa \times Tai$$

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

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Tai = i-ésima Taxa de Amortização do Valor Unitário Atualizado dos CRI IPCA (ou seu saldo), expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme tabela acima

- (xiv) Regime Fiduciário: será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
- (xv) Distribuição e Negociação: os CRI serão depositados: **(i)** para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;
- (xvi) Data de Emissão dos CRI: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI será 21 de dezembro de 2022;
- (xvii) Prazo e Data de Vencimento dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização **(a)** os CRI CDI terão prazo de 1.820 (mil oitocentos e vinte) dias, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2027 ("**Data de Vencimento os CRI CDI**"); e **(b)** os CRI IPCA terão prazo de 2.553 (dois mil quinhentos e cinquenta e três) dias, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2029 ("**Data de Vencimento os CRI IPCA**" e, em conjunto com a Data de Vencimento os CRI CDI, "**Data de Vencimento dos CRI**").
- (xviii) Local de Emissão dos CRI: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (xix) Encargos Moratórios dos CRI: ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia por ela recebida e devida aos Titulares

dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** à Atualização Monetária, conforme aplicável, bem como a respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(iii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento), ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes com relação aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada (“**Encargos Moratórios dos CRI**”);

- (xx) Forma e Comprovação de Titularidade dos CRI: os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada **(a)** por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; e/ou **(b)** o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3;
- (xxi) Local de Pagamento dos CRI: os pagamentos referentes aos CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora serão realizados conforme os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiadas eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;
- (xxii) Atraso no Recebimento dos Pagamentos dos CRI: sem prejuízo no disposto no item (xxiii) abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item (xix) acima;
- (xxiii) Prorrogação dos Prazos dos CRI: 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 a data do vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;
- (xxiv) Pagamentos dos Créditos Imobiliários: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;

- (xxv) Ordem de Alocação dos Pagamentos: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Securitizadora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: **(a)** despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas, 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)** eventuais Encargos Moratórios dos CRI; **(c)** Remuneração dos CRI; e **(d)** amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, proporcionalmente;
- (xxvi) Garantias: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Adicionalmente, os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI.
- (xxvii) Coobrigação da Emissora: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
- (xxviii) Subordinação: não existe qualquer tipo de subordinação ou preferência entre os CRI das diferentes séries;
- (xxix) Classificação de Risco dos CRI: a Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10, da Resolução CVM 60. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: **(a)** manter contratada, por conta e ordem da Devedora, a Agência de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e **(b)** divulgar trimestralmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página <https://emissoes.virgo.inc/> (nessa página, digitar “BCBF” no campo de busca, acessar a página referente à Emissão, localizar o relatório de rating mais recente e clicar em “Download”), e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
- (xxx) Classificação ANBIMA dos CRI: De acordo com as Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 05, de 6 de maio de 2021, da ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i)** Categoria: “Corporativos”, o que pode ser

verificado na Cláusula 3.2 abaixo, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “b”, das referidas regras e procedimentos, **(ii) Concentração:** “Concentrado”, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, das referidas regras e procedimentos, **(iii) Tipo de Segmento:** “Outros”, considerando que os recursos serão destinados a determinados empreendimentos imobiliários do setor da educação, o que pode ser verificado na Cláusula 3.2 abaixo, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “i”, das referidas regras e procedimentos e **(iv) Tipo de Contrato com Lastro:** “Valores Mobiliários representativos de Dívida”, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, das referidas regras e procedimentos.*

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

3.2 **Destinação dos Recursos:** o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores Profissionais será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor de integralização das Debêntures.

3.2.1 Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos obtidos por meio da emissão de Debêntures serão destinados, diretamente pela Devedora, ou por meio de suas subsidiárias (“**Subsidiárias Destinadas**”) **(1)** até a data de vencimento dos CRI; ou **(2)** até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, exclusivamente: (i) para o reembolso de montantes **já incorridos** nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta pela Devedora ou pelas Subsidiárias Destinadas em razão do pagamento de aluguéis dos Imóveis Lastro, devidos no âmbito de Contratos de Locação celebrados na forma da Lei nº 8.254 de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, e devidamente identificados no **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização (“**Destinação Reembolso**”), e (ii) para o pagamento de montantes **ainda não incorridos** pela Devedora ou pelas Subsidiárias Destinadas, com pagamentos de aluguéis dos Imóveis Lastro, devidos no âmbito dos Contratos de Locação da Devedora e das Subsidiárias Destinadas, devidamente identificadas no **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização (“**Destinação Futura**” e, quando referida em conjunto e indistintamente com Destinação Reembolso, “**Destinação dos Recursos**”).

3.2.2 **Identificação dos Imóveis Lastro.** Para fins deste Termo de Securitização e da Oferta, os imóveis objeto dos Contratos de Locação, conforme identificados na **Tabela 1** do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização, constituem a totalidade dos “**Imóveis Lastro**”. A forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro encontra-se prevista nas **Tabelas 2 e 4** do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização. Os montantes securitizados com base nos aluguéis decorrentes de tais Contratos de Locação se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação atualmente em vigor, não considerando valores

referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro.

- 3.2.3** Identificação dos Contratos de Locação. Os contratos de locação dos Imóveis Lastro objeto da Destinação dos Recursos encontram-se descritos nas **Tabelas 2 e 4** do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização (“**Contratos de Locação**”), que contém a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos Imóveis Lastro vinculados a cada Contrato de Locação (restando clara a vinculação entre os Contratos de Locação e os respectivos Imóveis Lastro), e a equiparação entre despesa e lastro.
- 3.2.4** Os Contratos de Locação referentes às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Imóveis Lastro encontram-se descritos na **Tabela 2** do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização, sendo certo que os montantes securitizados com base nos aluguéis decorrentes de tais Contratos de Locação se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação em vigor, não considerando valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis, que possam vir a ser firmados no futuro.
- 3.2.5** Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Imóveis Lastro:
- (i) Conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados nas **Tabelas 2 e 4** do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos Imóveis Lastro vinculados a cada Contrato de Locação (restando clara a vinculação entre os Contratos de Locação e os respectivos Imóveis Lastro), e a equiparação entre despesa e lastro;
 - (ii) As Debêntures representam Créditos Imobiliários devidos pela Devedora independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos Contratos de Locação em vigor, não constando deles, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;
 - (iii) Os Contratos de Locação e respectivas despesas serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas;
 - (iv) Estão sendo estritamente observados os subitens “i” a “ix” do item 2.4.1 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021;

- (v) O locador de cada Contrato de Locação não é do mesmo grupo econômico da Devedora (na qualidade de locatária); e
- (vi) Todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à emissão dos CRI, caracterizando relações previamente constituídas.

- 3.2.6 Destinação Reembolso.** Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, a Devedora encaminhou previamente às assinaturas da Escritura de Emissão de Debêntures ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, o relatório descritivo das despesas nos termos do **Tabela 3 do Anexo VII** ao presente Termo de Securitização, com todas as informações apresentadas nas **Tabelas 1 e 2 do Anexo VII** ao presente Termo de Securitização, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida Destinação Reembolso, comprovando a destinação do total de R\$ 54.767.196,32 (cinquenta e quatro milhões, setecentos e sessenta e sete mil, cento e noventa e seis reais e trinta e dois centavos). Ademais, neste caso específico, a Devedora declara e certifica por meio da Escritura de Emissão de Debêntures que as despesas objeto da Destinação Reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação.
- 3.2.7 Destinação Futura.** O **Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização apresenta o cronograma indicativo da Destinação Futura ("**Cronograma Indicativo**"). O referido cronograma é **meramente indicativo**, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo **(i)** não será necessário notificar a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o presente Termo de Securitização; e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, resgate antecipado das Debêntures ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do presente Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos até a data de vencimento dos CRI.
- 3.2.8** A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, alterar a proporção dos recursos captados com a Emissão a ser destinada a cada Imóvel Lastro no âmbito da Destinação Futura, independentemente da anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares dos CRI.
- 3.2.9** A alteração dos percentuais indicados no **Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 3.2.1 acima, deverá ser **(i)** informada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de notificação pela Devedora, substancialmente na forma do **Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização; e **(ii)** refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao presente Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, de forma a prever os novos percentuais para cada Imóvel Lastro no âmbito da Destinação Futura, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

- 3.2.10** A Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI.
- 3.2.11** A qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI, a Devedora (i) **poderá** inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Imóveis Lastro, no âmbito da Destinação Futura, o que inclui novos contratos de locação para Destinação Futura, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos no **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização, e (ii) **deverá** inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Imóveis Lastro, no âmbito da Destinação Futura, o que inclui novos contratos de locação para Destinação Futura, além daqueles inicialmente previstos no **Anexo VII** deste Termo de Securitização, na hipótese de rescisão antecipada de qualquer dos Contratos de Locação objeto da Destinação Futura, sujeito ao disposto nas Cláusulas abaixo, desde que referida rescisão resulte na impossibilidade da Devedora em destinar a totalidade dos recursos da Emissão para os Imóveis Lastro.
- 3.2.12** Em relação a Cláusula acima, referida inclusão será realizada mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 14 abaixo. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada se **não** houver a objeção por Titulares de CRI reunidos em assembleia especial de Titulares dos CRI, que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos titulares de CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso na referida assembleia especial de titulares de CRI não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Imóveis Lastro, no âmbito da Destinação Futura será considerada aprovada.
- 3.2.13** A inserção de novos Imóveis Lastro, no âmbito da Destinação Futura, nos termos da Escritura de Emissão, (i) deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar assembleia geral de Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no prazo previsto neste Termo de Securitização; e (iii) caso aprovada em assembleia pelos Titulares dos CRI na forma da Escritura de Emissão, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados após a realização da assembleia geral de Titulares dos CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.
- 3.2.14** Nos aditamentos a serem celebrados à Escritura de Emissão de Debêntures, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Cláusula 3.2.12 acima, (i) deverão ser identificados os valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos imóveis vinculados aos Contratos de Locação, se for o caso, e a equiparação entre despesa e lastro, e

(ii) deverá ser confirmado que os novos Contratos de Locação incluídos para Destinação Futura já estavam vigentes na Data de Emissão dos CRI, e os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos referidos novos Contratos de Locação.

3.2.15 Relatório de Verificação. Tendo em vista que a emissão de Debêntures faz parte da operação de securitização, a Devedora deverá prestar contas, ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre a Destinação Futura, exclusivamente, por meio da apresentação de relatório de comprovação de aplicação dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos do **Anexo XIV** ao presente Termo de Securitização (“**Relatório de Verificação**”), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão objeto da Destinação Futura efetivamente destinado pela Devedora e/ou suas controladas, conforme o caso, para cada um dos Imóveis Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado, conforme o caso, de cópia dos comprovantes de pagamento dos aluguéis e/ou outros documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos (“**Documentos Comprobatórios**”).

3.2.16 O Relatório de Verificação deverá ser encaminhado pela Devedora na seguinte periodicidade: **(i)** a cada 6 (seis) meses a contar da Primeira Data de Integralização (“**Período de Verificação**”), até **(a)** a Data de Vencimento dos CRI; ou **(b)** que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** sempre que solicitado por escrito por Autoridades, pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, exclusivamente, para fins de atendimento às Normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou acompanhado de justificativa. Neste caso, a Devedora deverá encaminhar os documentos de comprovação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma. Em qualquer caso aqui previsto, o Agente Fiduciário dos CRI e a Emissora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos deste item em caráter sigiloso (sem prejuízo de disponibilizar as informações para os Titulares dos CRI e/ou Autoridades competentes, se solicitado), com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida.

- (i) No caso de vencimento (ordinário ou antecipado) das Debêntures ou nos casos de resgate previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, as obrigações da Devedora e, eventualmente, do Agente Fiduciário dos CRI com relação à Destinação Futura perdurarão até o vencimento final dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.
- (ii) O Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, deverá verificar, semestralmente, ao longo do prazo de duração das Debêntures e dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da emissão de Debêntures, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão de Debêntures na forma acima prevista, a partir, exclusivamente, no caso da

Destinação Futura, do Relatório de Verificação, bem como das demais informações e/ou documentos fornecidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá emendar os seus melhores esforços para obter os Documentos Comprobatórios que julgar necessários a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos da Oferta no âmbito da Destinação Futura.

- (iii) Uma vez atingido o valor da destinação dos recursos das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Devedora e o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Escritura de Emissão de Debêntures, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a Normas for necessária qualquer comprovação adicional.
- (iv) Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, o cumprimento das obrigações de Destinação Futura assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

3.2.17 Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI assumiu que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora para verificação da Destinação de Recursos descrita na presente Cláusula são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário dos CRI responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de tais documentos ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações prestadas ou a serem prestadas.

3.2.18 A Devedora se obrigou, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a destinar todo o valor relativo aos recursos decorrentes da emissão de Debêntures na forma acima estabelecida independentemente da realização do resgate antecipado e/ou amortização extraordinária e/ou do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI verificar a destinação de tais recursos, conforme estabelecidos nesta Cláusula.

3.2.19 A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula.

3.2.20 A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula.

3.2.21 As Partes reconhecem e, desde já, ajustam que, enquanto não ocorrer a primeira integralização dos CRI e, conseqüentemente das Debêntures, será permitida a

ampla alteração do **Anexo VII** e do **Anexo VIII** para, incluindo, mas não se limitando, alterar e/ou retificar a descrição e a listagem dos Imóveis Lastro, bem como modificar os valores e percentuais relativos à destinação de recursos a ele alocados, sem a necessidade de qualquer aprovação societária adicional pelas Partes e/ou de anuência dos futuros Titulares de CRI.

3.3 *Vinculação dos Pagamentos:* Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado:

- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Valor de Integralização das Debêntures e dos valores devidos aos Titulares dos CRI;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos neste Termo de Securitização; e
- (v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

3.4 *Oferta de Resgate Antecipado Total.* Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, oferta de resgate antecipado total das Debêntures de cada uma das séries endereçada à totalidade dos titulares das Debêntures da respectiva série a ser resgatada, de acordo com os termos da Escritura de Emissão de Debêntures e da legislação aplicável, incluindo, mas sem limitação, a Lei das Sociedades por Ações (“**Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures**”) observado que todos os eventuais custos e despesas necessários para a efetiva realização da Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures pela Devedora e, conseqüentemente, da oferta de resgate antecipado total dos CRI da respectiva série a ser resgatada pela Emissora, conforme aplicáveis, serão arcados diretamente, e de forma antecipada, pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização.

3.4.1 A Devedora, findo os prazos e procedimentos previstos abaixo, deverá realizar o resgate das Debêntures detidas pela Securitizadora correspondente à quantidade de CRI que tiver sido indicada por seus respectivos titulares em aceitação à oferta de resgate antecipado dos CRI, no âmbito da oferta de resgate antecipado dos CRI que for realizada pela Securitizadora como consequência da Oferta de Resgate Antecipado Total, independente do percentual de titulares de CRI que aderirem à oferta de resgate antecipado dos CRI. Caso o somatório da quantidade de CRI a

serem resgatados em uma ou mais ofertas de resgate antecipado seja igual ou superior a 80% (oitenta por cento) dos CRI em Circulação de determinada série, a Securitizadora deverá obrigatoriamente resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI da referida série, sem incidência de qualquer prêmio adicional, de acordo com os procedimentos previstos para o resgate facultativo dos CRI neste Termo de Securitização e, consequentemente, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado Total em até 30 (trinta) dias.

- 3.4.2** A Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures deverá ser precedida de envio à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, de aviso à Emissora publicado e divulgado pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ou de notificação à Emissora, devidamente assinada pelos representantes legais da Devedora, informando sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures (“**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures**”), com antecedência mínima de 30 (trinta) dias contados da data programada para a efetiva realização do resgate, o qual deverá conter, no mínimo, as informações exigidas pela Escritura de Emissão de Debêntures.
- 3.4.3** Caso a Emissora receba o Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures de que trata a Cláusula 3.4.1 acima, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora, deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento do referido Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures, publicar comunicado, às expensas da Devedora, por meio de Edital de Oferta de Resgate Antecipado, a ser publicado uma única vez no jornal “O Dia SP” ou, alternativamente, nos termos da Cláusula 17.1 abaixo, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI e/ou aos custodiantes dos Titulares dos CRI por correio eletrônico com base nas informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador e com cópia para o Agente Fiduciário (“**Edital de Resgate Antecipado dos CRI**”), informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI (“**Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI**”), bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador.
- 3.4.4** O Edital de Resgate Antecipado dos CRI deverá **(i)** conter os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures), em especial a(s) série(s) que será(ão) objeto da Oferta de Resgate Antecipado Total; **(ii)** indicar a data limite para os Titulares dos CRI manifestarem à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a intenção de aderirem a Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, prazo esse será de 20 (vinte) dias a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, do Edital de Resgate Antecipado dos CRI (“**Prazo de Adesão**”); **(iii)** o procedimento para tal manifestação; e **(iv)** demais informações relevantes aos Titulares dos CRI. Após o encerramento do Prazo de Adesão, a Emissora comunicará à Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, o número dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI.
- 3.4.5** Os Titulares dos CRI que decidirem aderir à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI deverão manifestar a sua adesão à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI diretamente à Emissora e com cópia ao Agente Fiduciário, mediante envio de e-mail

para gestao@virgo.inc; juridico@virgo.inc; monitoramento@virgo.inc, conforme modelo de resposta constante no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, que deve estar devidamente assinado pelo respectivo Titular dos 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 dos CRI (e.g. extrato de posição de custódia); e **(iii)** contato do custodiante.

- 3.4.6** Findo o Prazo de Adesão, a Emissora consolidará as manifestações recebidas e comunicará ao Agente Fiduciário e à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados após o término do prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado Total e com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva data do resgate antecipado dos CRI: **(i)** a quantidade dos CRI que aderiu à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI; **(ii)** a quantidade dos CRI que não aderiu à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI; **(iii)** a quantidade dos CRI que não se manifestou acerca da Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, incluindo aqueles que se manifestaram após o Prazo de Adesão; e **(iv)** o valor necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI.
- 3.4.7** A Devedora realizará o resgate antecipado das séries de Debêntures em questão e, por sua vez, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI que houverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e a B3 a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado dos CRI, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia, exceto pelo previsto na Cláusula 3.4.5 acima.
- 3.4.8** A Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, até as 12h00 (doze horas) do Dia Útil 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 Total dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.4.1 acima na hipótese de adesão de Titulares de CRI superior a 80% (oitenta por cento).
- 3.4.9** O valor a ser pago decorrente da Oferta de Resgate Antecipado Total será proporcional aos CRI que aderirem a Oferta de Resgate Antecipado Total e equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI CDI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI, no caso dos CRI CDI, ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, acrescido **(i)** da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e dos respectivos Encargos Moratórios dos CRI, caso aplicáveis, e **(ii)** de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Emissora, a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo ("**Preço de Oferta de Resgate**").
- 3.4.10** A Emissora deverá, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis contados da



data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3 sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI.

3.4.11 Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

3.5 Resgate Antecipado dos CRI CDI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 13 de dezembro de 2023 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures CDI, sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures CDI (**“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI”**).

3.5.1 O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI deverá ocorrer mediante publicação de comunicação dirigida à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (**“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI”**), com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis contados da data prevista para realização do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI (**“Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI”**).

3.5.2 Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI, acrescido da respectiva Remuneração calculados *pro rata temporis* desde a data de início da rentabilidade ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, bem como Encargos Moratórios, se houver, acrescido de prêmio de resgate correspondente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (**“Prêmio de Resgate das Debêntures CDI”**), pelo prazo remanescente entre a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI e a Data de Vencimento das Debêntures CDI, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI a ser resgatado, conforme o caso, e acrescido da respectiva Remuneração, de acordo com a fórmula abaixo (**“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI”**):

$$PU_{\text{prêmio}} = PU_{\text{debênture}} * \left[\left(1 + \frac{\text{Prêmio}}{100} \right)^{DU / 252} - 1 \right]$$

Onde:

PU_{prêmio} = valor unitário do prêmio a ser pago à Securitizadora no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

PU_{debênture} = Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI, conforme o caso, acrescido da respectiva

Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a data de início da rentabilidade ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI, bem como Encargos Moratórios, se houver;

Prêmio = 0,60 ((sessenta centésimos); e

Prazo Remanescente = Quantidade de Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures CDI até a Data de Vencimento.

- 3.5.3** Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI deverá constar: **(i)** a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI; **(ii)** que o pagamento corresponderá ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI acrescido do Prêmio de Resgate das Debêntures CDI; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI.
- 3.5.4** No caso de a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI coincidir com uma Data de Pagamento da Remuneração, o Prêmio de Resgate das Debêntures CDI deverá ser calculado com base no Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI após o pagamento da respectiva Remuneração, ou seja, sem incidir sobre o valor da Remuneração eventualmente programados para a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI.
- 3.5.5** A data para realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI no âmbito desta Emissão deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.
- 3.5.6** Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI, a Emissora deverá utilizar os recursos recebidos em razão do referido evento para realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI CDI, em até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ("**Resgate Antecipado dos CRI CDI**"). Neste caso, a Emissora deverá informar aos titulares dos CRI CDI, com cópia à B3, na mesma data em que receber a Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI a data de Resgate Antecipado dos CRI CDI.
- 3.5.7** Os CRI CDI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.
- 3.5.8** Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI CDI.
- 3.6** *Resgate Antecipado dos CRI IPCA decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA.* Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a partir de 13 de dezembro de 2024 (inclusive), observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, conseqüentemente, dos Titulares dos CRI, realizar Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA**").

3.6.1 O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA deverá ocorrer mediante publicação de comunicação dirigida à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (“**Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA**”), com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis contados da data prevista para realização do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA.

(i) Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal de Resgate Antecipado Total das Debêntures IPCA, conforme abaixo calculado.

3.6.2 O valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Debêntures IPCA, no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, será equivalente ao que for maior entre os valores indicados no item (i) e no item (ii) abaixo:

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido (a) da respectiva Remuneração das Debêntures IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA e/ou Debêntures IPCA (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Debêntures IPCA; ou

(ii) Valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA e da Remuneração das Debêntures IPCA utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures IPCA, conforme o caso, na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, calculado conforme fórmula abaixo, acrescido: (a) dos Encargos Moratórios, se houver; e (b) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures IPCA:

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

Sendo:

“**VP**” = somatório do valor presente das parcelas de pagamento vincendas das Debêntures IPCA;

“**C**” = fator C acumulado desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA.

“**VNEk**” = valor unitário de cada um dos “k” valores futuros devidos das Debêntures IPCA, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Amortização e/ou da Remuneração, apurado na Primeira Data de Integralização das Debêntures;

“**n**” = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures IPCA, sendo “n” um número inteiro;

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

$$FVPk = \{[(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}]\}$$

Sendo:

“**TESOUROIPCA**” = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures IPCA;

“**nk**” = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

3.6.3 Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA deverá constar: **(i)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; **(ii)** valor a ser pago referente ao Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA.

3.6.4 Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, a Emissora deverá utilizar os recursos recebidos em razão do referido evento para realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI IPCA, em até 2 (dois) Dias Úteis, conforme o caso, nos mesmos termos do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, conforme aplicável (“**Resgate Antecipado dos CRI IPCA**”). Neste caso, a Emissora deverá informar aos titulares dos CRI IPCA, conforme o caso, com cópia à B3, na mesma data em que receber a Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA a data de Resgate Antecipado dos CRI IPCA.

3.6.5 Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI IPCA serão obrigatoriamente cancelados.

3.6.6 Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI IPCA.

3.7 Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI decorrente da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério, a partir de 13 de dezembro de 2023 (inclusive), realizar a amortização extraordinária das Debêntures CDI, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário

das Debêntures CDI ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI e deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures CDI (**"Amortização Extraordinária das Debêntures CDI"**).

- 3.7.1 Por ocasião da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI a ser amortizado, acrescido da Remuneração das Debêntures CDI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures CDI imediatamente anterior até a data da efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures CDI (**"Data da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI"**), bem como Encargos Moratórios, se houver, acrescido de prêmio de amortização correspondente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (**"Prêmio de Amortização Extraordinária das Debêntures CDI"**), pelo prazo remanescente entre a Data da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI e a Data de Vencimento das Debêntures CDI, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI a ser amortizado extraordinariamente, conforme o caso, e acrescido Remuneração das Debêntures CDI, de acordo com a fórmula abaixo (**"Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI"**):

$$PU_{\text{prêmio}} = PU_{\text{debênture}} * \left[\left(1 + \frac{\text{Prêmio}}{100} \right)^{DU / 252} - 1 \right]$$

Onde:

PU_{prêmio} = valor unitário do prêmio a ser pago à Securitizadora no âmbito da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI a ser amortizada, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

PU_{debênture} = Parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI), a ser amortizada, acrescida da Remuneração das Debêntures CDI, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures CDI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI, bem como Encargos Moratórios, se houver;

Prêmio = 0,60% (sessenta centésimos por cento); e

DU = quantidade de Dias Úteis da respectiva data da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI até a respectiva Data de Vencimento.

- 3.7.2 Caso a data da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures CDI, o prêmio previsto no item (iii) da Cláusula 3.7.1 acima, deverá ser calculado sobre a parcela de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI) e sem incidir sobre o valor da Remuneração

das Debêntures CDI eventualmente programada para a data da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI.

3.7.3 A Amortização Extraordinária das Debêntures CDI somente será realizada mediante envio de comunicação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures CDI ("**Comunicação de Amortização Extraordinária das Debêntures CDI**"), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI, que deverá ser uma Data de Pagamento da Remuneração dos CRI CDI; **(ii)** menção de que o valor correspondente ao pagamento será a parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI, conforme o caso, acrescido (a) da respectiva Remuneração, (b) de prêmio de amortização extraordinária, e (c) dos demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI.

3.7.4 Ocorrendo a Amortização Extraordinária das Debêntures CDI, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária da totalidade dos CRI CDI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI, e utilizar os recursos recebidos em razão do referido evento para realizar a amortização extraordinária dos CRI CDI, em até 2 (dois) Dias Úteis, e nos mesmos termos da Amortização Extraordinária das Debêntures CDI, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário e à B3 com no mínimo 3 (três) Dias Úteis da data pretendida ("**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI CDI**").

3.8 Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA decorrente da Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a partir de 13 de dezembro de 2024 (inclusive), realizar a amortização extraordinária das Debêntures IPCA, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA e deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures IPCA ("**Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA**").

3.8.1 Por ocasião do Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA, a Securitizadora fará jus ao pagamento do valor nominal de Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA, conforme abaixo calculado.

3.8.2 O valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Debêntures IPCA, no âmbito da Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA, será equivalente ao que for maior entre os valores indicados no item (i) e no item (ii) abaixo:

- (i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA a ser amortizado, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total

das Debêntures IPCA (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Debêntures IPCA; ou

- (ii) Valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA e da Remuneração das Debêntures IPCA, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures IPCA, conforme o caso, na data da Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA, calculado conforme fórmula abaixo, acrescido (a) dos Encargos Moratórios, se houver; e (b) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures IPCA:

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

Sendo:

“**VP**” = somatório do valor presente das parcelas de pagamento vincendas das Debêntures IPCA;

“**C**” = fator C acumulado desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA.

“**VNEk**” = valor unitário de cada um dos “k” valores futuros devidos das Debêntures IPCA, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Amortização e/ou Remuneração, apurado na Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA, conforme o caso;

“**n**” = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures IPCA, sendo “n” um número inteiro;

“**PAE**” = percentual de amortização extraordinária sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso;

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

$$FVPk = \left\{ \left[(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}} \right] \right\}$$

Sendo:

“**TESOUROIPCA**” = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures IPCA;

“**nk**” = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

3.8.3 A Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA somente será realizada mediante envio de comunicação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA (“**Comunicação de Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA**”), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data da Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** menção de que o valor correspondente ao pagamento será a parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures das Debêntures IPCA ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido (a) da respectiva Remuneração das Debêntures IPCA, e (b) dos demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA.

3.8.4 Ocorrendo a Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária da totalidade dos CRI IPCA, conforme aplicável, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, e utilizar os recursos recebidos em razão do referido evento para realizar a amortização extraordinária dos CRI IPCA, em até 2 (dois) Dias Úteis, nos mesmos termos da Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário e à B3 com no mínimo 3 (três) Dias Úteis da data pretendida (“**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA**”).

4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

4.1 Atualização Monetária dos CRI

4.1.1 Atualização Monetária dos CRI CDI: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI não será atualizado monetariamente;

4.1.2 Atualização Monetária dos CRI IPCA: O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, conforme o caso, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a data do efetivo pagamento (“**Atualização Monetária**”), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso (“**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI**”). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a

seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

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

VN_e = Valor Nominal Unitário ou seu saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

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

n = número total de números-índice considerados na atualização, sendo "n" um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA referente ao primeiro mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA. Após a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA, o " NI_k " corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização;

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 IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusive, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior (inclusive) e próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA (exclusive), sendo "dut" um número inteiro, sendo que para a primeira Data de Aniversário "dut" será igual a 22 (vinte e dois) Dias Úteis.

Sendo que:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

- (iii) considera-se como "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA**" as descritas no Cronograma de Pagamento da Remuneração dos CRI, conforme descrito no **Anexo II**. Considera-se como mês da atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA consecutivas;
- (iv) 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;
- (v) o produto é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o "pro rata" do último Dia Útil anterior.

4.1.3 Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA previstas neste Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, para apuração da Atualização Monetária, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI IPCA, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

4.1.4 Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do IPCA aos CRI IPCA por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA ou (ii) havendo um substituto legal para o IPCA, na hipótese de limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA aos CRI IPCA por proibição legal ou judicial, o Debenturista deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados (i) do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação do IPCA ou do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI IPCA para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro da atualização monetária dos CRI IPCA a ser aplicado, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão dos Titulares dos CRI IPCA deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Geral de Titulares dos CRI IPCA, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI IPCA a ser aplicado, e, conseqüentemente, o novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures IPCA a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária dos CRI IPCA, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA previstas neste Termo de Securitização, será

utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária.

- 4.1.5** Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI IPCA previstas acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA previstas neste Termo de Securitização.
- 4.1.6** Caso, nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI da respectiva série previstas acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI IPCA ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures IPCA e, consequentemente, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI IPCA, conforme aplicável com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Titulares dos CRI da respectiva série prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento dos CRI IPCA, conforme aplicável o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA previstos neste Termo, será utilizado, para o cálculo, o última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

4.2 Remuneração dos CRI CDI

- 4.2.1** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia *over extra grupo* apuradas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na *internet* (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Taxa DI**”), capitalizada exponencialmente, acrescida de sobretaxa (*spread*), a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 6.2.1 abaixo, e, em qualquer caso, limitada ao máximo de 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI CDI**”). A sobretaxa (*spread*) que remunerará os CRI CDI, definida nos termos acima

descritos, será ratificada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e a este Termo de Securitização, ficando desde já a Emissora e a Devedora autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos, anteriormente à Primeira Data de Integralização dos CRI CDI e sem a necessidade de realização de Assembleia de Titulares dos CRI CDI e/ou de qualquer aprovação societária pela Devedora, pela Emissora ou pelos Titulares dos CRI CDI, observadas as formalidades descritas neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures.

- 4.2.2** A Remuneração dos CRI CDI será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI CDI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI CDI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI CDI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI CDI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI CDI relativa aos CRI CDI devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI CDI, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI CDI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = fator de juros composto, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{FatorJuros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$$

Onde:

FatorDI = produtório das Taxas DI, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI CDI ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI CDI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Onde:} \quad \text{FatorDI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

K = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até Ndi, sendo “k” um número inteiro;

N_{DI} = número total de Taxas DI, consideradas entre a Primeira Data de Integralização dos CRI CDI ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI CDI imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “Ndi” um

número inteiro; e

TDI_k = Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

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

Onde:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

Spread = a ser definido conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso limitado ao máximo de 1,6500; e

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI CDI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI CDI imediatamente anterior, conforme o caso, e a data do cálculo, sendo “DP” um número inteiro.

Observações:

- (i) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
- (vi) para efeito de cálculo da TDI_k , será considerada a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI devida no dia 15 (quinze), será

considerada a Taxa DI divulgada no dia 11 (onze), considerando que o dia decorrido entre os dias 11 (onze) e 15 (quinze) é um Dia Útil.

- 4.2.3** Define-se “**Período de Capitalização dos CRI CDI**” como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização dos CRI CDI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI CDI, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI CDI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI CDI, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração dos CRI CDI correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização dos CRI CDI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI CDI.
- 4.2.4** Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures CDI previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração da Remuneração das Debêntures CDI em sua substituição, o percentual correspondente a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.
- 4.2.5** Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI CDI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para a Taxa DI ou (ii) havendo um substituto legal para a Taxa DI, na hipótese de limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI aos CRI CDI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI ou do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI CDI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI CDI a ser aplicado e, consequentemente, das Debêntures CDI, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão da Emissora deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Geral de Titulares dos CRI CDI, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI CDI a ser aplicado e, consequentemente, das Debêntures CDI. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI CDI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI CDI previstas neste Termo de Securitização, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI CDI quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração dos CRI CDI.
- 4.2.6** Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser

divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI CDI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral de Titulares dos CRI CDI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI CDI previstas neste Termo de Securitização.

- 4.2.7** Caso, na Assembleia Geral de Titulares dos CRI CDI prevista na Cláusula 4.2.5 acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração dos CRI CDI entre a Devedora, Emissora e os Titulares dos CRI CDI ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI CDI, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI CDI prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento dos CRI CDI, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI CDI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI, acrescido da Remuneração dos CRI CDI, calculadas *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI CDI ou a respectiva Data de Pagamento de Remuneração dos CRI CDI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI CDI previstas neste Termo de Securitização, será utilizado, para o cálculo, a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente.
- 4.2.8** No Dia Útil seguinte a realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI prevista na Cláusula 4.2.5 acima, a Emissora deverá, com antecedência de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis contados do resgate antecipado dos CRI, publicar um comunicado nos termos da Cláusula 17.1 abaixo ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI CDI e/ou aos custodiantes dos Titulares dos CRI CDI por correio eletrônico com base nas informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador, informando acerca do resgate antecipado a ser realizado.

4.3 Remuneração dos CRI IPCA

- 4.3.1** Remuneração dos CRI IPCA. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o *Procedimento de Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre: **(i)** 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do *Procedimento de Bookbuilding* ou **(ii)** 7,70% (sete inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (**“Remuneração dos CRI IPCA”** e, em conjunto com a Remuneração dos CRI CDI, **“Remuneração dos CRI”**).

- 4.3.2** A Remuneração dos CRI IPCA será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive).

$$J_i = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

Ji = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

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

onde:

taxa =, determinada taxa de juros, a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais;

DP = é o número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro.

4.4 Pagamento da Remuneração dos CRI:

- 4.4.1** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado dos CRI, amortização extraordinária dos CRI ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga, mensalmente, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de janeiro de 2023, e os demais pagamentos devidos nas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI, de acordo com a tabela constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização (cada uma dessas datas, uma “**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**”).

5 PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 5.1** Pagamentos: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos



Titulares dos CRI por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora se responsabilizará pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

6 FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1 Procedimento de Distribuição

- 6.1.1 Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de garantia firme de colocação para totalidade dos CRI, com a intermediação dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição. A Oferta está automaticamente dispensada do registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, bem como na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, inciso I, do “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*”, conforme em vigor na presente data (“**Código ANBIMA**”).
- 6.1.2 O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, conforme previsto no Contrato de Distribuição. Para tanto, os Coordenadores poderão acessar, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, nos termos do artigo 3º, incisos I e II, da Instrução CVM 476.
- (i) Para os fins deste Termo de Securitização e nos termos da Instrução CVM 476, entende-se por **(a) “Investidores Profissionais”**, aqueles investidores referidos nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30 e que, adicionalmente e conforme aplicável, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; e **(b) “Investidores Qualificados”**, aqueles investidores referidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30 e que, adicionalmente e conforme aplicável, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30.
 - (ii) Até o ato de subscrição dos CRI, os Investidores Profissionais assinarão declaração atestando que efetuaram sua própria análise com relação à capacidade de pagamento da Emissora e atestando sua condição de Investidor Profissional, observado o disposto no item (i) acima, bem como de que estão cientes, entre outras coisas: **(a)** de que a Oferta não foi registrada perante a CVM e a ANBIMA; **(b)** de que os CRI estão sujeitos a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável e neste Termo de Securitização; e **(c)** de todos os termos e condições deste Termo de Securitização, com os quais estão plenamente de acordo (“**Declaração de Investidor Profissional**”).
- 6.1.3 Não obstante o descrito na Cláusula 3.1.2(xv) acima, os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição por Investidor Profissional, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução

CVM 476, e uma vez verificado o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis, ressalvado o lote dos CRI objeto da garantia firme exercida pelos Coordenadores, observado o disposto no inciso II do artigo 13 da Instrução CVM 476, e no parágrafo único do artigo 13 da Instrução CVM 476.

- 6.1.4 A Devedora e a Emissora obrigam-se a: **(i)** não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta a qualquer Investidor Profissional, exceto se previamente acordado com os Coordenadores; e **(ii)** informar aos Coordenadores, em até 3 (três) Dias Úteis, a ocorrência de contato que receba de potenciais Investidores Profissionais que venham a manifestar seu interesse na Oferta, comprometendo-se desde já a não tomar qualquer providência em relação aos referidos potenciais Investidores Profissionais nesse período. Adicionalmente, a Devedora e a Emissora comprometem-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476.
- 6.1.5 Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta, independentemente da ordem cronológica.
- 6.1.6 Não haverá preferência para subscrição dos CRI pelos atuais acionistas ou controlados diretos ou indiretos da Emissora.
- 6.1.7 Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI. Não será firmado contrato de estabilização de preço dos CRI no mercado secundário.
- 6.1.8 A Emissão e a Oferta não poderão ser aumentadas em nenhuma hipótese.
- 6.1.9 A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o plano de distribuição descrito nesta Cláusula e no Contrato de Distribuição.
- 6.1.10 Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

6.2 Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento

- 6.2.1 Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelos Coordenadores da Oferta, sem recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, observado o disposto no artigo 3º da Instrução CVM 476, para definição, em comum acordo com a Devedora: **(i)** do número de séries da emissão dos CRI e, conseqüentemente, do número de séries da emissão das Debêntures; **(ii)** da quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, da quantidade das Debêntures a ser alocada em cada uma das séries das Debêntures; e **(iii)** da taxa final de remuneração dos CRI e, conseqüentemente, da taxa final da Remuneração das Debêntures, observado os limites previstos nas Cláusulas 4.2 e 4.3 acima (***Procedimento de Bookbuilding***). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização, anteriormente



à Primeira Data de Integralização dos CRI e sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, de realização de Assembleia de Titulares dos CRI ou de qualquer deliberação pela Emissora ou pelos Titulares dos CRI, observadas as formalidades previstas neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures.

6.3 Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, os **Anexos III, IV e V** ao presente Termo de Securitização contêm as declarações do Coordenador Líder, da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI, respectivamente.

6.4 A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Devedora, sem necessidade de Assembleia Geral:

- (i) **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 – Conjuntos 181 e 182, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.295.585/0001; ou
- (ii) **FITCH RATINGS BRASIL LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 01.813.375/0002-14.

7 ESCRITURAÇÃO

7.1 O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. A titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

8 BANCO LIQUIDANTE

8.1 O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio do sistema da B3.

9 VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

9.1 Vencimento Antecipado Automático das Debêntures. A Emissora deverá considerar antecipada e automaticamente vencidas todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI (ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI) e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios das Debêntures e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, na ciência

da ocorrência das seguintes hipóteses (“**Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures**”):

- (i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures ou estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures não sanada dentro do prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do inadimplemento;
- (ii) inadimplemento de qualquer dívida e/ou obrigação pecuniária da Devedora, ou de qualquer de suas Controladas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, decorrente de empréstimos ou captação de recursos realizada pela Devedora ou qualquer de suas Controladas, no mercado financeiro ou de capitais, no Brasil ou no exterior;
- (iii) **(a)** decretação de falência da Devedora ou de qualquer de suas Controladas Relevantes; **(b)** pedido de autofalência pela Devedora ou por qualquer de suas Controladas Relevantes; **(c)** pedido de falência da Devedora ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou **(e)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, exceto para eventos de liquidação, dissolução ou extinção no âmbito de Reorganização Societária Permitida;
- (iv) declaração de vencimento antecipado de qualquer dívida e/ou obrigação pecuniária, no Brasil ou no exterior, assumidas em quaisquer contratos (inclusive de natureza financeira, local ou internacional), da Devedora ou de qualquer de suas Controladas, em valor unitário ou agregado, igual ou superior a R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas;
- (v) redução de capital da Devedora ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, sem o consentimento prévio dos titulares de CRI, a ser deliberado por meio de assembleia geral, salvo se **(a)** realizada no âmbito de uma Reorganização Societária Permitida; ou **(b)** para fins exclusivos de absorção de prejuízos;
- (vi) transformação da Devedora em sociedade limitada ou em qualquer outro tipo societário, exceto pela obtenção, pela Devedora, de registro de companhia aberta perante a CVM;
- (vii) a Devedora transfira ou por qualquer forma ceda ou prometa ceder a terceiros os direitos e obrigações assumidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sem a prévia anuência dos titulares de CRI, exceto **(1)** se realizada no âmbito de uma Reorganização Societária Permitida; ou **(2)** caso a Devedora permaneça responsável como fiadora, solidariamente responsável e principal pagadora das obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo as acessórias e despesas na forma do artigo 822 do Código Civil, e abrindo mão dos benefícios de ordem e faculdades previstas os artigos 827 do Código Civil e 794 do Código de Processo Civil;

- (viii) cisão, fusão, incorporação (inclusive incorporação de ações), ou, ainda, qualquer outra forma de reorganização societária, da Devedora, exceto (a) se previamente aprovado pelos titulares de CRI conforme previsto na Clausula 14.19 abaixo; ou (b) se no âmbito de uma Reorganização Societária Permitida;
- (ix) contratação, pela Devedora, de qualquer nova dívida em valor igual ou superior a R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, que tenha preferência na ordem de pagamento às Debêntures em concurso entre credores (i.e., dívida sênior), exceto **(a)** por endividamentos com garantias de qualquer modalidade, desde que as respectivas garantias sejam compartilhadas *pari passu* com os titulares de CRI, sendo certo que, no caso de financiamentos cujos recursos sejam especificamente destinados à aquisição de outras sociedades (ou ativos) e que contem com garantia real sobre a totalidade das ações/cotas de emissão das referidas sociedades (ou sobre os ativos) a serem adquiridas(os) pela Devedora, tal garantia não será compartilhada *pari passu* com os titulares de CRI, podendo beneficiar única e exclusivamente a(s) entidade(s) financiadora(s) da aquisição em questão; **(b)** caso a Devedora esteja cumprindo com os Índices Financeiros (conforme abaixo definido) no momento da respectiva contratação; ou (c) se para fins exclusivo de Amortização Extraordinária das Debêntures ou de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures pela Devedora;
- (x) contratação, por qualquer das Controladas Especiais da Devedora, de qualquer nova dívida em valor igual ou superior a R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas que tenha preferência na ordem de pagamento às Debêntures em concurso entre credores (i.e., dívida sênior), exceto por endividamentos com garantias de qualquer modalidade, desde que as respectivas garantias sejam compartilhadas *pari passu* com os titulares de CRI, sendo certo que, no caso de financiamentos cujos recursos sejam especificamente destinados à aquisição de outras sociedades (ou ativos) e que contem com garantia real sobre a totalidade das ações/cotas de emissão das referidas sociedades (ou sobre os ativos) a serem adquiridas(os) por qualquer das Controladas Especiais da Devedora, tal garantia não será compartilhada *pari passu* com os titulares de CRI, podendo beneficiar única e exclusivamente a(s) entidade(s) financiadora(s) da aquisição em questão;
- (xi) caso a Devedora ou qualquer de suas Controladas constitua voluntariamente, a qualquer tempo, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima sobre quaisquer dos seus bens ou direitos de sua propriedade ou titularidade, inclusive participações societárias (“Ônus”), em valor individual ou agregado superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, exceto **(a)** pelos Ônus constituídos no âmbito de uma eventual renovação de garantia já prestada pela Devedora ou qualquer de suas Controladas, conforme o caso; e **(b)** pela constituição de Ônus no âmbito de processos judiciais ou arbitrais envolvendo a Devedora ou quaisquer de suas Controladas;

- (xii) questionamento judicial ou arbitral, que vise a anulação, invalidade ou inexecutabilidade pela Devedora ou por qualquer de suas Controladas, da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xiii) aplicação dos recursos oriundos da emissão de Debêntures em destinação diversa da prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xiv) perda do registro de companhia aberta junto a CVM pela Devedora e
- (xv) anulação, invalidade, ineficácia ou inexecutabilidade da Emissão e/ou das Debêntures e/ou dos CRI, desde que decretado por sentença arbitral ou judicial, em ambos os casos de exigibilidade imediata, da qual não foi obtido efeito suspensivo.

9.2 Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures. Constitui Evento de Inadimplemento não automático ("**Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático**") e, quando em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "**Eventos de Vencimento Antecipado**"), que pode acarretar o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Debêntures e consequentemente dos CRI, aplicando-se o disposto na Cláusula 9.3 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

- (i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de notificação da Emissora ou do Agente Fiduciário à Devedora acerca do inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- (ii) caso as declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures e sejam (a) falsas ou enganosas, ou (b) de modo relevante, sejam incorretas, inconsistentes ou incompletas;
- (iii) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira que cause um Efeito Adverso Relevante na Devedora ou em qualquer de suas Controladas Relevantes;
- (iv) não observância, pela Devedora, dos índices e limites financeiros ("**Índices Financeiros**") abaixo especificados, acompanhados semestralmente pela Securitizadora até a Data de Vencimento e/ou pagamento integral dos valores devidos em virtude das Debêntures, o que ocorrer primeiro, a serem calculados com base nas informações financeiras consolidadas da Devedora, devidamente auditadas ou revisadas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, pelos auditores independentes contratados pela Devedora, exceto pelo disposto na definição de "**Pro forma**" indicada no item "d" abaixo.

Período	Índice
Até 31 de março de 2024 (inclusive):	Igual ou inferior a 3,50
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado Pro Forma	

<p>A partir de 31 de março de 2024 (exclusive):</p> <p>Dívida Líquida / EBITDA Ajustado Pro Forma</p>	<p>Igual ou inferior a 3,00</p>
<p>EBITDA Ajustado Pro Forma / Despesas Financeiras</p>	<p>Igual ou superior a 1,30</p>

onde:

“**Dívida Líquida**”, significa a soma dos saldos dos empréstimos, financiamentos e outras dívidas financeiras onerosas, incluindo, sem limitação, as Debêntures, o saldo líquido das operações ativas e passivas com derivativos em que a Devedora seja parte, bem como avais, fianças e demais garantias prestadas em benefício de empresas não consolidadas nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora, classificadas no passivo circulante e exigível de longo prazo da Devedora, bem como obrigações de pagamento por aquisição de ativos e controladas e excluindo os passivos de direito de uso (ou passivos de arrendamento), menos as disponibilidades. Os casos de avais, fianças e outras garantias prestadas mantidas fora do balanço da Emissora, considerar-se-ão como dívida;

“**EBITDA Ajustado**”, significa, com base nas demonstrações financeiras consolidadas na Devedora relativas aos 12 (doze) meses imediatamente anteriores da data base, o lucro líquido acrescido dos tributos sobre o lucro, do resultado financeiro líquido e das despesas de depreciação, amortização e exaustão não relacionadas aos passivos de direito de uso (ou passivos de arrendamento), conforme aplicável, bem como dos juros e multas recebidos sobre as mensalidades pagas em atraso às escolas e sistemas de ensino e dos gastos de natureza não recorrente;

“**Despesas Financeiras**”, significam os encargos de dívida, acrescidos das variações monetárias, deduzidas as rendas de aplicações financeiras, todos estes relativos aos itens descritos na definição “Dívida Líquida” acima e calculados pelo regime de competência ao longo dos últimos 12 (doze) meses; e

“**Pro forma**”, significa o efeito de qualquer aquisição, se efetuada a qualquer momento durante os últimos 12 (doze) meses, como se a mesma tivesse ocorrido no primeiro dia do respectivo período de cálculo, sendo que, nos casos envolvendo novas aquisições da Devedora realizadas após a assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, o EBITDA Ajustado Pro Forma será calculado com base nas demonstrações financeiras auditadas ou não auditadas disponíveis, incluído, se for

o caso, em relatórios gerenciais da controladoria da Devedora elaborados a partir de balanços contábeis das empresas adquiridas.

- (v) alteração das principais atividades do objeto social da Devedora sem o consentimento prévio dos titulares de CRI, salvo em caso de acréscimo de atividades que sejam afins ou congêneres às principais;
- (vi) não cumprimento de decisão exequível, inclusive arbitral, administrativa ou judicial contra a Devedora ou qualquer de suas Controladas cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior, a R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, salvo se, **(1)** no prazo de 30 (trinta) dias, for garantida judicialmente a tempo e modo legalmente cabíveis, e/ou **(2)** no prazo de 30 (trinta) dias, for impugnado o respectivo cumprimento pelas medidas cabíveis, e/ou **(3)** tiver os seus efeitos suspensos, enquanto durar o efeito suspensivo;
- (vii) protestos de títulos contra a Devedora ou qualquer de suas Controladas cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior, a R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, salvo se for validamente comprovado à Securitizadora, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, **(1)** que o protesto foi comprovadamente efetuado por erro ou má-fé de terceiros, ou **(2)** se o protesto for sustado, suspenso ou cancelado, mediante decisão judicial, ou **(3)** se tiver sido apresentada garantia em juízo, aceita pelo Poder Judiciário;
- (viii) venda, cessão ou transferência de ativos da Devedora ou de qualquer de suas Controladas de valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto **(1)** em caso de tais bens não mais estarem contabilizados como ativos da Devedora ou de quaisquer de suas Controladas; ou **(2)** se para entidades Controladas pela Devedora, ou **(3)** caso os recursos provenientes sejam utilizados integralmente na Amortização Extraordinária das Debêntures ou no Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures pela Devedora;
- (ix) pagamento de quaisquer dividendos, lucros, juros sobre o capital próprio, e/ou outra formas de distribuição de lucros aos acionistas da Devedora, exceto pelo pagamento de dividendo mínimo obrigatório previsto na Lei das Sociedade por Ações, caso **(a)** o índice Dívida Líquida/EBITDA Ajustado *Pro Forma* da Devedora seja maior do que 3,00; e/ou **(b)** a Devedora esteja em descumprimento com qualquer obrigação pecuniária no âmbito da Emissão;
- (x) arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, hipoteca, alienação fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima que recaia sobre quaisquer dos bens ou direitos de propriedade ou titularidade da Devedora ou de qualquer de suas Controladas, cujo valor, seja individual ou agregado, igual ou superior, a R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, exceto **(a)** em caso de tais bens não mais estarem contabilizados como ativos da Devedora ou de

suas Controladas; ou **(b)** se, no prazo de 30 (trinta) dias, a constrição dos bens ou direitos aqui descrita **(1)** for devidamente revertida de acordo com medidas legalmente cabíveis, e/ou **(2)** tiver os seus efeitos suspensos, enquanto durar o efeito suspensivo;

- (xi) perda ou transferência do Controle da Devedora, exceto **(1)** se previamente aprovada pelos titulares de CRI reunidos em assembleia geral; ou **(2)** se a Devedora deixar de possuir um Controle definido. Para os fins deste item, não será considerada uma perda ou transferência de Controle se membros do atual bloco de Controle da Devedora, considerando a posição na Data de Emissão das Debêntures, continuarem a exercer o Controle sobre o referido bloco; e
- (xii) caso qualquer das disposições dos documentos da Emissão e da Oferta tornem-se inválidas ou ineficazes, desde que **(a)** decretado por sentença arbitral ou judicial, em ambos os casos de exigibilidade imediata, da qual não foi obtido efeito suspensivo; ou **(b)** cause um Efeito Adverso Relevante.

9.3 Os valores mencionados nas Cláusulas 9.1 e 9.2 acima serão reajustados anualmente a partir da Data de Emissão pela variação acumulada do IPCA.

9.4 Sem prejuízo do disposto acima, enquanto houver dívidas de mercado da Devedora e de suas Controladas ("**Dívidas de Mercado**"), com valores de corte inferiores ao Valor de Corte Debêntures Lastro CRI ("**Valores de Corte Dívidas de Mercado**"), os respectivos Valores de Corte Dívida de Mercado prevalecerão sobre os Valores de Corte Debêntures Lastro CRI para todos os fins, inclusive para declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. Mediante a extinção das Dívidas de Mercado, os Valores de Corte Debêntures Lastro CRI deverão ser considerados no montante de R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais).

9.5 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures previstas na Cláusula 9.2 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Emissora deverá convocar, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Geral de Titulares dos CRI (observado o disposto na Cláusula 14 abaixo e conforme disposto neste Termo de Securitização) para que seja deliberada a orientação a ser tomada pela Emissora em relação à eventual decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures. Se, na referida assembleia geral de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, observado o quórum de deliberação previsto na Cláusula 9.6 a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, em caso de **(i)** não obtenção do quórum de deliberação, em primeira e em segunda convocação; ou **(ii)** não ser aprovado o exercício da faculdade de não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures prevista nesta Cláusula, a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

9.6 Na Assembleia Geral de que trata a Cláusula 9.4 acima, o **não** vencimento antecipado das

Debêntures e, consequentemente, o **não** resgate antecipado total dos CRI, estará sujeito à aprovação de (i) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares de CRI em Circulação presentes mais 1 (um), quando em primeira convocação, ou (ii) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares de CRI em Circulação presentes mais 1 (um), desde que presentes à Assembleia Geral e Titulares de CRI, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, se em segunda convocação, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável.

- 9.7** Uma vez vencidas antecipadamente as Debêntures, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, deverá enviar notificação em até 1 (um) Dia Útil à Devedora, com cópia à Emissora, para que esta cumpra com as obrigações descritas na Escritura de Emissão de Debêntures.
- 9.8** No Dia Útil seguinte ao vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures previstas acima, a Emissora deverá, com antecedência de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis contados do resgate antecipado dos CRI, publicar um comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador, informando acerca do resgate antecipado a ser realizado.
- 9.9** A Devedora obrigou-se a fornecer, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, informações a respeito do referido inadimplemento. O descumprimento desse dever pela Devedora não impedirá o Agente Fiduciário dos CRI ou a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos na legislação aplicável, bem como na Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive convocar assembleia geral de debenturistas e Assembleia Geral, conforme o caso, para deliberar sobre eventual Evento de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, ou declarar o vencimento antecipado no caso de Evento de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures.
- 9.10** Uma vez declarado o vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora deverá promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI ("**Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI**"), pelo Valor Nominal Unitário dos CRI CDI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios dos CRI e despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula serão devidos pela Emissora no prazo acima previsto, podendo a Devedora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate dos CRI.

10 OBRIGAÇÕES DA EMISSORA



- 10.1** Fatos Relevantes Acerca dos CRI e da Própria Emissora: a Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, ou em outro jornal que vier a substituí-lo, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.
- 10.2** Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas: a Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas por ela, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação.
- 10.2.1** A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas por ela no presente Termo de Securitização.
- 10.3** Dever de Diligência: a Emissora deve adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possui:
- (i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;
 - (ii) quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e
 - (iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.
- 10.4** A Emissora deve fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.
- 10.5** Fornecimento de Informações Relativas às CCI: a Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.
- 10.5.1** A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das Debêntures, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão, em até 2 (dois) dias contados após a ciência da sua



ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

- 10.5.2** A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI todos os dados financeiros, e atos societários necessários, organograma do grupo societário da Emissora nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o disposto na Cláusula 10.5.3 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mencionado relatório. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.
- 10.5.3** A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, nos termos do Anexo III, artigo 11, §2º, do Código ANBIMA.
- 10.5.4** A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar nos ambientes da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.

10.6 A Emissora, neste ato, declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) na Data de Emissão dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o

direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

- (vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
- (viii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) para todos os fins de direitos, incluindo para os fins previstos no artigo 18, inciso I, da Resolução CVM 60, a Emissora não é parte relacionada da Devedora;
- (x) a Emissora, suas controladas e suas controladoras atuam em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições da Legislação Socioambiental; e
- (xi) a Emissora, suas controladas e suas controladoras, bem como os respectivos administradores, funcionários e representantes, atuam em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção.

10.7 A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, incompletas ou incorretas.

10.8 *Demonstrações Financeiras Individuais*: Nos termos do artigo 50, §1º, da Resolução CVM 60, o Patrimônio Separado constituído de acordo com este Termo de Securitização é considerado uma entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a Securitizadora não tenha que consolidá-los em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedades por ações, conforme o caso. As demonstrações financeiras referidas nesta Cláusula devem ser elaboradas observando todos os requisitos previstos na Resolução CVM 60 e demais regras aplicáveis.

10.8.1 Os exercícios sociais do Patrimônio Separado encerrar-se-ão em 30 de setembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado.

10.9 *Obrigações Adicionais*. Sem prejuízo das demais obrigações contidas nesta Cláusula, a Emissora se obriga a:

- (i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) controles de presenças das atas de Assembleia Geral;

- (b) os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;
- (c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão dos CRI; e
- (d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão dos CRI;
- (ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, desde que seja de responsabilidade única e exclusiva da Emissora;
- (iii) manter as Debêntures e os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures vinculados aos CRI:
 - (a) registrados em entidade registradora; ou
 - (b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (iv) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica; e
- (v) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização.

10.10 Obrigações Finais: sem prejuízo do disposto em regulamentação específica, são obrigações da Emissora, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 476:

- (i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
- (ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (iii) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados;
- (iv) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (v) observar as disposições da Resolução CVM 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44;
- (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (viii) divulgar, em sua página na rede mundial de computadores, o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário dos CRI na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no inciso (iv) deste artigo; e



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

10.11 A Emissora deverá divulgar as informações referidas nas Cláusulas 10.10(iii), 10.10(iv), 10.10(vi) e 10.10(ix): **(i)** em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos; e **(ii)** em sistema disponibilizado pela entidade administradora de mercados organizados onde os CRI estejam admitidos à negociação.

11 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1 Na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do **Anexo XII** deste Termo de Securitização.

11.2 Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados 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.

11.2.1 O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado e será destinado exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430.

11.3 Na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, 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.

11.4 A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais acessórios (se aplicável) dos CRI aos titulares dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros pela administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários poderá ser utilizado a favor da Securitizadora na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários.

11.4.1 Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original ou eletrônica (*pdf*), será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e
- (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários



representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(a)** o controle da evolução do saldo dos Créditos Imobiliários representados pelas 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.

- 11.5** A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.
- 11.6** Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.
- 11.7** Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver, desde que mediante prévia e expressa deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 14 abaixo, a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.
- 11.7.1** Na hipótese prevista na Cláusula 11.7 acima, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.
- 11.7.2** Na hipótese prevista na Cláusula 11.7 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.
- 11.8** Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.
- 11.8.1** Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 11.8 acima, estes deverão contar com o regime fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.
- 11.8.2** Insuficiência de Bens. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.
- (i) A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda

convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei 14.430.

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

12 AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

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

12.2 Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara:

- (i) não ter qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme artigo 66, §3º, da Lei das Sociedades por Ações;
- (ii) 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 qualquer relação com a Emissora e/ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente, de forma que assinou a declaração constante do **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização;
- (iii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (iv) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte, todas as suas cláusulas e condições;
- (v) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (vi) estar ciente da Circular 1.832 do BACEN;
- (vii) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (viii) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário dos CRI, nos termos da regulamentação aplicável vigente;



- (ix) que este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário dos CRI, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (x) a celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação e o cumprimento de suas obrigações aqui e ali previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (xi) que verificou a veracidade e a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data da assinatura deste Termo de Securitização a Escritura de Emissão e os atos societários de aprovação da Emissão não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes; e
- (xii) a pessoa que o representa na assinatura deste Termo de Securitização tem poderes bastantes para tanto.

12.3 Sem prejuízo das obrigações atribuídas ao Agente Fiduciário nos termos da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:

- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com o Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;
- (v) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- (ix) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do

Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou o domicílio da Devedora e da Emissora;

- (x) convocar, quando necessário, Assembleia Geral, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
- (xi) comparecer à Assembleia Geral a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xii) divulgar, em sua rede nacional de computadores, em até 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo aos CRI, conforme conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xiii) manter atualizados os contatos dos Titulares dos CRI, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Investidores Profissionais;
- (xiv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xv) comunicar aos Titulares dos CRI **(a)** qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a eventuais garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora; e **(b)** qualquer alteração na estrutura da Emissão, decorrente ou não do inadimplemento da Devedora ou aumento no seu respectivo risco de crédito que implique na diminuição no reforço de crédito da estrutura da securitização ou no aumento do risco de crédito para a Emissão, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência do inadimplemento;
- (xvi) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade das CCI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, nos termos da Resolução CVM 17;
- (xvii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre as CCI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos à terceiros, nos termos da Resolução CVM 17;
- (xviii) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário, conforme Lei 14.430;
- (xix) disponibilizar o preço unitário dos CRI, calculado em conjunto com a Emissora, aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de

atendimento e/ou em seu *website*;

- (xx) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto, nos termos do inciso (viii) do artigo 11 da Resolução CVM 17; e
- (xxi) verificar os Contratos de Locação, nos termos da Cláusula 3.2.5 acima, e respectivas despesas, conforme comprovantes de pagamentos e demais documentos a serem encaminhados pela Devedora.

12.4 No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17.

12.5 Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI será o responsável por verificar a destinação dos recursos da Oferta e da emissão das Debêntures, pela Devedora, nos Imóveis Lastro até a liquidação dos CRI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no presente Termo de Securitização.

12.6 Os resultados da verificação prevista nos itens (xvi) e (xvii) da Cláusula 12.3 acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item (xii) da Cláusula 12.3 acima.

12.7 O Agente Fiduciário dos CRI receberá da Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, **(I)** parcelas trimestrais de R\$ 3.750,00 (três mil e setecentos e cinquenta reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil contado da celebração do primeiro instrumento da emissão, e os seguintes nos trimestres subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário; **(II)** parcela única no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais), à título de implantação dos serviços, sendo o pagamento devido no 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura do primeiro instrumento da emissão; e **(III)** parcelas semestrais de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo o primeiro pagamento devido em 6 (seis) meses a partir da Primeira Data de Integralização, e os seguintes nos semestres subsequentes..

12.7.1 Em caso de necessidade de realização de Assembleia Geral, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente à R\$ 600,00 (seiscentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à Emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(i)** análise de edital; **(ii)** participação em *calls* ou reuniões; **(iii)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(iv)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(v)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo,

análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

- 12.7.2** A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.
- 12.7.3** A remuneração definida na presente Cláusula continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.
- 12.7.4** Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos nos Documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado das Debêntures, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.
- 12.7.5** Os valores citados nas Cláusulas 12.7 e 12.7.1 acima, serão reajustados 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, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável.
- 12.7.6** Os valores indicados na Cláusula 12.7 e 12.7.1 acima serão acrescidos do ISS, da PIS, da COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido) e o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, .
- 12.7.7** A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário dos CRI, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, e reembolsados pela Devedora ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelo Patrimônio Separado, ou na sua insuficiência, pelos Titulares dos CRI.
- 12.7.8** Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI,

posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos (s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência.

- 12.7.9** O pagamento das despesas referidas acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado.
- 12.7.10** O Agente Fiduciário dos CRI, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso tenham sido realizadas em discordância com **(i)** critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero; ou **(ii)** a função fiduciária que lhe é inerente.
- 12.7.11** No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis*, se necessário.
- 12.8** O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.
- 12.9** A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.
- 12.10** Se a convocação da referida Assembleia Geral dos Titulares dos CRI não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 12.8 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.
- 12.11** O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:
- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
 - (ii) por deliberação em Assembleia Geral, independentemente da ocorrência de



qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI em Circulação; ou

- (iii) por deliberação em Assembleia Geral, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei 14.430.

12.12 O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.13 A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização.

12.14 A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante.

12.15 É vedado ao Agente Fiduciário dos CRI ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para aos CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

12.16 Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, segue no **Anexo XV** ao presente Termo de Securitização a descrição das emissões de títulos ou valores mobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário atua como agente nesta data.

13 LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1 Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme aplicável ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"):

- (i) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através de depósito judicial e/ou contestado, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos em tempo no Patrimônio Separado;
- (v) descumprimento por parte da Emissora 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, às Leis Anticorrupção;



- (vi) desvio da finalidade do Patrimônio Separado dos CRI; ou
- (vii) inobservância, pela Emissora, da Legislação Socioambiental.

- 13.2** Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência da ocorrência dos eventos listados acima pelo Agente Fiduciário dos CRI, do Patrimônio Separado deverá ser convocada uma Assembleia Geral, com, no mínimo, antecedência de 20 (vinte) dias em primeira convocação, e 8 (oito) dias em segunda convocação, contados da data de sua realização e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60..
- 13.3** A Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.
- 13.4** A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo de Securitização, em especial nesta Cláusula 13.
- 13.5** A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.
- 13.6** Observado o disposto na Lei 14.430, o Agente Fiduciário dos CRI poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus titulares nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Geral seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas nos itens “(i)” e “(ii)” retro, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

14 ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI

- 14.1** Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no presente Termo, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, conforme o caso, nos termos abaixo.
- 14.2** A Assembleia Geral conjunta ou de cada uma das séries de CRI poderá ser convocada:
- (i) pelo Agente Fiduciário dos CRI;
 - (ii) pela Emissora;

- (iii) pela CVM; ou
 - (iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.
- 14.3** A convocação deverá ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Geral às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.
- 14.4** Deverá ser convocada Assembleia de Titulares dos CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.
- 14.4.1** A Assembleia Geral mencionada na Cláusula 14.4 acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares dos CRI em questão, prevista na Cláusula 14.6 abaixo.
- 14.4.2** Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.
- 14.4.3** A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.
- 14.5** Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.
- 14.6** A convocação da Assembleia Geral deve ser encaminhada pela Emissora aos Titulares dos CRI, e disponibilizada na seguinte página que contém as informações do Patrimônio Separado: <https://emissoes.virgo.inc/>. A referida convocação deverá ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização na primeira convocação, e de 8 (oito) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização da segunda convocação.

Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja efetuada conjuntamente com a primeira convocação. A presença da totalidade dos Titulares dos CRI supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Geral.

14.7 A convocação referida na Cláusula 14.6 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

- (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Geral ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral; e
- (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Geral.

14.8 A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, o quórum de deliberação da respectiva matéria, e, em segunda convocação, com qualquer quórum, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 14.1 acima e sem prejuízo do disposto no artigo 29, §3º, da Lei 14.430.

14.8.1 A presença da totalidade dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Geral.

14.9 A Assembleia Geral poderá ser realizada:

- (i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
- (ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

14.9.2 No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

14.9.3 Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Geral.

14.10 Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Geral à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Geral, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral será realizada parcial ou



exclusivamente de modo digital.

- 14.11** Caso as deliberações da Assembleia Geral sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos Titulares dos CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.
- 14.12** Cada CRI, nas Assembleias Gerais em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.
- 14.13** Não podem votar na Assembleia Geral:
- (i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;
 - (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
 - (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e
 - (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.
- 14.13.2** Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 14.13 acima quando:
- (i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 14.13 cima; ou
 - (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.
- 14.14** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.15 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos 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.
- 14.15** O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.
- 14.16** Compete privativamente à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, deliberar sobre:
- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
 - (ii) alterações no presente Termo de Securitização;
 - (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e

- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:
 - (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI;
 - (b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
 - (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
 - (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

14.16.2 As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujos relatórios de auditoria não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI.

14.17 A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) ao representante do Agente Fiduciário;
- (ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes; ou
- (iii) à pessoa designada pela CVM.

14.18 A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, sendo certo que o quórum de deliberação requerido para referida substituição não poderá ser superior a títulos de securitização representativos de mais de 50% (cinquenta por cento):

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou
- (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Geral, desde que conte com a concordância da Emissora.

14.19 As deliberações que digam respeito à renúncia ou perdão temporário (pedido de *waiver*) de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado que possam resultar em vencimento antecipado das Debêntures, deverá ser aprovada por Titulares de CRI reunidos em assembleia especial de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação mais 1 (um) ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, desde que presentes à respectiva assembleia, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

14.20 Por fim, as deliberações em assembleia para a modificação das condições das Debêntures e dos CRI, assim entendidas as relativas: **(a)** às alterações da amortização das Debêntures e dos CRI; **(b)** às alterações do prazo de vencimento das Debêntures e dos CRI; **(c)** às alterações da Remuneração e/ou suas respectivas datas de pagamento; **(d)** à alteração da atualização monetária do Valor Nominal Unitário das Debêntures e dos CRI ou Encargos Moratórios; **(e)** à alteração ou exclusão dos Eventos de Vencimento Antecipado; **(f)** ao resgate antecipado das Debêntures e dos CRI; e/ou **(g)** à qualquer alteração na presente cláusula e/ou alteração dos quóruns de deliberação previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, serão aprovadas se **não** houver a objeção por Titulares de CRI reunidos em assembleia especial de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, nos termos previstos neste Termo de Securitização e observado o disposto na Escritura de Emissão.

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

15 DESPESAS DA EMISSÃO

15.1 Despesas da Devedora: sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, as seguintes despesas com a emissão e manutenção das Debêntures e dos CRI são de responsabilidade da Devedora e serão arcadas, exclusivamente, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesas, desde que comprovadas (em conjunto, “**Despesas**”) e, as Despesas flat listadas no **Anexo XI** serão retidos do valor de integralização dos CRI.

- (i) todos os emolumentos e declarações de custódia da B3 e da CVM, conforme aplicáveis, relativos tanto à CCI quanto aos CRI;
- (ii) a remuneração da Emissora, nos seguintes termos:
 - (a) da Emissora pela emissão dos CRI, no valor único de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), pela emissão dos CRI, no valor conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures;
 - (b) pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI (“**Taxa de Administração**”). A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, Remuneração dos CRI e eventuais Encargos Moratórios dos CRI (se aplicável) aos Titulares dos CRI, observado

que eventuais resultados financeiros pela administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários poderá ser utilizado a favor da Emissora na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários;

- (c) da Emissora, pela verificação de *covenants* no valor de R\$1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, caso aplicável;
 - (d) as despesas referidas nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
 - (e) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada 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.
- (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante, nos seguintes termos:
- (a) pela implantação e registro das CCI no sistema da B3, será devida parcela única no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures;
 - (b) pela prestação de serviços de Instituição Custodiante, serão devidas parcelas anuais de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia útil contado da Primeira Data de integralização das Debêntures e os demais na mesma data dos anos subsequentes;
 - (c) os valores devidos no âmbito das alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os valores referidos no item (b) acima serão reajustados anualmente pela variação 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, calculadas *pro rata die*, se necessário;
- (iv) remuneração a ser paga ao Agente Fiduciário dos CRI nos termos da Cláusula 12;
- (v) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante, no montante equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada 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. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes;
- (vi) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$ 3.180,00 (três mil e cento e oitenta reais) por ano, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do Auditor Independente do

Patrimônio Separado. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 5º (quinto) Dia Útil contado da data da Primeira Integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida a partir do primeiro pagamento pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

- (vii) remuneração dos demais prestadores de serviços desta Emissão e das Oferta dos CRI, incluindo, sem limitação, dos bancos distribuidores dos CRI;
- (viii) a taxa de fiscalização dos mercados de títulos e valores mobiliários de que trata da Lei nº 7.940, de 20 de dezembro de 1989, conforme em vigor;
- (ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Emissora que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos;
- (x) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;
- (xi) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado e custos relacionados à assembleia geral dos Titulares dos CRI;
- (xii) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, bem como em juntas comerciais, quando for o caso, assim como quaisquer despesas relativas a eventuais alterações nos Documentos da Operação (sendo prioritariamente pagas diretamente pela Devedora) e os custos relacionados à Assembleia Geral dos Titulares de CRI, conforme previsto neste Termos de Securitização, cabendo a critério da Securitizadora contratar advogados para a execução de atividades necessárias, realizando o pagamento com os recursos do Patrimônio Separado;
- (xiii) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;
- (xiv) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (xv) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia de Titulares dos CRI;
- (xvi) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

- (xvii) despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo **(a)** a remuneração dos prestadores de serviços; **(b)** as despesas com sistema de processamento de dados; **(c)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral; **(d)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências; **(e)** as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas; **(f)** as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e **(g)** quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização;
 - (xviii) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado dos CRI ou, ainda, realização do Patrimônio Separado dos CRI;
 - (xix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado dos CRI;
 - (xx) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, documentação societária relacionada aos CRI, à Escritura de Emissão, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
 - (xxi) as perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, direta e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado; e
 - (xxii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização.
- i) As Despesas serão pagas pela Emissora, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado e conforme previstos no Fundo de Despesas, nos termos previstos na Cláusula 15.6 abaixo.

15.1.2 Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de aporte

e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração e/ou amortização a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas. Em caso de aporte, os Titulares dos CRI possuirão o direito de regresso contra a Devedora. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

- 15.1.3** No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e **(iii)** atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.
- 15.1.4** Quaisquer despesas recorrentes não mencionadas acima, e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas nos termos das Cláusulas acima, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, em benefício dos Titulares dos CRI **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos 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 Assembleia de Titulares dos CRI (“**Despesas Extraordinárias**”).
- 15.1.5** As despesas pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, e/ou por meio de recursos próprios da Emissora deverão ser reembolsadas pela Devedora, conforme o caso, à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação por escrito enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.
- 15.1.6** Sem prejuízo da Cláusula 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.
- 15.1.7** 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.

15.2 *Taxa de Administração e Remuneração da Emissora*: a Taxa de Administração será paga diretamente pela Devedora e será paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI.

15.2.1 Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviços, descritos nesta Cláusula, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora. Será devida, ainda, a remuneração do Debenturista, do Agente Fiduciário dos CRI e demais prestadores de serviços da oferta mesmo após o vencimento final dos CRI, caso eles ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão.

15.2.2 Em qualquer Reestruturação (conforme definida abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais dos Titulares dos CRI, será devida, pela Devedora à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, 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). 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 pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Securitizadora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Devedora.

15.2.3 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)** aos aditamentos dos Documentos da Operação e realização de assembleias; e **(iii)** ao vencimento antecipado das Debêntures.

15.3 Despesas do Patrimônio Separado: serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas **(i)** de responsabilidade da Devedora que não sejam pagas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou **(ii)** que não são devidas pela Devedora.

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários/Agronegócio e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários/agronegócio, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI/CRA e a realização dos Créditos Imobiliários/Agronegócio e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser pagar pelos titulares dos CRI/CRA em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado;
- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços;
- d) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; (ii) sejam de responsabilidade exclusiva do Devedor;
- e) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado;
- f) contratação de classificação de risco para a emissão, caso aplicável;
- g) contratação dos prestadores de serviço tais como: custodiante, escriturador, auditor independente, agente fiduciário, servicer, empresa medidora de obra, dentre outros que sejam contratados em benefício do patrimônio separado; e
- h) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

15.3.1 No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI pela Devedora e, na ausência desta, pelos

Titulares dos CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Devedora, na data da respectiva aprovação.

- 15.4** *Despesas Adiantadas pelos Titulares dos CRI.* Exclusivamente na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado e observado, ainda, o disposto na Cláusula 15.5 abaixo, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(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 a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(iii)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; **(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 e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(v)** a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de o Patrimônio Separado serem insuficientes para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 15.1 (iv) e a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias.
- 15.5** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado sejam insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 15.1 acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento dos CRI.
- 15.6** Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados 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.
- 15.7** Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição acima. acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário

15.8 FUNDO DE DESPESAS

- 15.8.1** Em garantia do pagamento das Despesas descritas acima, a Devedora se obriga a constituir e manter o Fundo de Despesas em montante inicial equivalente a R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) (“**Valor do Fundo de Despesas**”) em favor da Emissora, o qual poderá ser utilizado para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI. A Devedora autorizou a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado o montante acima mencionado para a constituição do Fundo de Despesas referente aos CRI (“**Fundo de Despesas**”).
- 15.8.2** Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**”), a Devedora deverá recompor o Fundo de Despesas ao Valor do Fundo de Despesas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação encaminhada pela Emissora neste sentido. Caso a Devedora não efetue a recomposição do Fundo de Despesas, estas deverão ser arcadas com eventuais recursos disponíveis nos patrimônios separados dos CRI, devendo ser reembolsado pela Devedora à Emissora, para recomposição do Patrimônio Separado, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes. Caso os recursos dos patrimônios separados dos CRI não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da emissão dos CRI, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 15.1.3 acima, ou somente se a Emissora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 15.1.3 acima, e os recursos dos patrimônios separados dos CRI não sejam suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da emissão dos CRI, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos nos patrimônios separados dos CRI.

16 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

16.1 Imposto de Renda

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, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5%; **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5%; e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033, e artigo 65 da Lei 8.981).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

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 a ser deduzido do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 51, parágrafo único da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme em vigor). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa do PIS e do COFINS sujeitam-se a incidências dessas contribuições às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto 8.426).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, 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 e outras entidades beneficiadas, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, com base na Lei nº 14.183, publicada em 14 de julho de 2021 (Lei de conversão da Medida Provisória nº 1.034, publicada em 1º de março de 2021). No caso dos bancos de qualquer espécie, a alíquota da CSLL é de 20% a partir de 1º de janeiro de 2022. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, §10, da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades equiparadas, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por

força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas 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 (artigo 76, II, da Lei 8.981). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065).

16.2 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20%, 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 despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% para 17% a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como “Jurisdição de Tributação Favorecida”, desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação.

16.3 IOF

IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (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 e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos



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

17 PUBLICIDADE

- 17.1** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores Profissionais, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação na seguinte página, que contém as informações do Patrimônio Separado: <https://emissoes.virgo.inc/>, ou outra que vier a substituí-la. Caso a Emissora altere a referida página após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário dos CRI informando o novo veículo.
- 17.2** As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.
- 17.3** Exceto pela convocação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, a qual deverá observar os termos previstos na Cláusula 14.5 acima, a Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI ou aos custodiantes dos Titulares dos CRI por correio eletrônico com base nas informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI.

18 REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO

- 18.1** O presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão registrados na B3, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei 14.430.

19 FATORES DE RISCO

- 19.1** Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no **Anexo IX** a este Termo de Securitização.

20 DISPOSIÇÕES GERAIS

- 20.1** Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.
- 20.2** 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 as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.
- 20.3** As Partes 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.
- 20.4** Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos Titulares dos CRI em razão de

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

- 20.5** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.
- 20.6** Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e o disposto na Cláusula 20.8.1 abaixo.
- 20.7** Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
- 20.8** Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, observado o disposto na Cláusula 14 acima.
- 20.8.1** Fica desde já dispensada Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para deliberar a alteração deste Termo de Securitização, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal; **(v)** modificações já permitidas expressamente neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação; e/ou **(vi)** para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (vi) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.
- 20.9** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI 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 de a Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.
- 20.10** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado

pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

20.10.1 Observado o disposto na Cláusula 20.10 acima, o Agente Fiduciário dos CRI desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

20.11 A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como ao previsto no presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

20.12 A Emissora pode substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado em razão da regra de rodízio na prestação deste serviço, devendo atualizar as informações dos CRI e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização, independentemente de aprovação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

20.13 A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.

20.14 A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Debêntures inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo este Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.

20.15 Os pagamentos decorrentes das Debêntures inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

20.16 A Emissora declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e da Lei de Lavagem de Dinheiro e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, na Lei de Lavagem de Dinheiro e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

20.17 O Agente Fiduciário declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e da Lei de Lavagem de Dinheiro e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção acima e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter



negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e **(iv)** se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional, se aplicável.

21 COMUNICAÇÕES

21.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

(i) se para a Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Tabapuã, nº 1123, 21º Andar, Conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004
São Paulo/SP

At.: Dep. de Gestão / Dep. Jurídico / Dep Monitoramento

Telefone: (11) 3320-7474

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

(ii) se para o Agente Fiduciário dos CRI:

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi
CEP 04534-000, São Paulo, SP

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

Telefone: (21) 3514-0000

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

21.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

22 ASSINATURA ELETRÔNICA

22.1 As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo artigo 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 digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

22.2 Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento



em local diverso, o local de celebração deste Termo de Securitização é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

23 LEI APLICÁVEL E FORO

23.1 Lei Aplicável: este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

23.2 Foro: as Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo de Securitização eletronicamente, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 21 de dezembro de 2022.

[O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]



(Página de Assinaturas do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 76ª (Septuagésima Sexta) Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ânima Holding S.A.”)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

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

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

1. _____

Nome:

CPF:

2. _____

Nome:

CPF:



ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CCI CDI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 21 de dezembro de 2022.
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo - SP.	

SÉRIE	1ª	NÚMERO	76ª	TIPO DE CCI	Integral
--------------	----	---------------	-----	--------------------	----------

1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	conjunto 215	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04533-004

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: ÂNIMA HOLDING S.A.							
CNPJ/ME: 09.288.252/0001-32							
ENDEREÇO: Rua Harmonia, 1.250, 9º andar, Sumarezinho							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05435-001



4. TÍTULO: “*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, da Ânima Holding S.A.*”, celebrado em 20 de dezembro de 2022, entre a Devedora e a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série da 4ª (quarta) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Debêntures CDI**”), observado o disposto nas Cláusulas 7.3 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 3.19. do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*”.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Imóvel Lastro	Data de Celebração do Contrato	Locador/ Locatário	Prazo da Locação	Endereço	Matrículas e RGI	Contrato de Locação Averbado?	Valor vinculado ao CRI – Destinação Reembolso	Percentual do valor de recursos dos CRI da presente Emissão destinado ao Imóvel Lastro objeto da Destinação Reembolso
FACS CPB Torre Norte	6 de janeiro de 2011	Trevo Empreendimentos e Participações Ltda. / FACS Serviços Educacionais Ltda.	30 de janeiro de 2025 com previsão de prorrogação automática	Avenida Luís Viana Filho, nº 3146, Pituaçu, Salvador/BA	Matrícula nº 25.804 do 7º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Não	4.260.054,71	0,5%
FACS CPB Torre Sul	1º de setembro de 2009	Trevo Empreendimentos e Participações Ltda. / FACS Serviços Educacionais Ltda.	31 de dezembro de 2023	Avenida Luís Viana Filho, nº 3100, Paralela, Pituaçu, Salvador/BA	Matrícula nº 14.610 do 7º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Não	617.866,11	0,1%
UAM Paulista 1	7 de outubro de 2008	Panamby Empreendimentos e Participações Ltda. / ISCP – Sociedade Educacional Ltda.	31 de outubro de 2031	Av. Paulista, nº 1.980/1.992, São Paulo/SP	Matrícula nº 20.291 do 13º Registro de Imóveis de São Paulo	Não	9.591.749,51	1,2%
UAM Piracicaba	24 de julho de 2017	BTS XV Empreendimentos	15 de janeiro de 2038	Av. Rio das Pedras,	Matrícula nº 43.521	Não	5.080.059,17	0,6%

		Imobiliários S.A. / ISCP – Sociedade Educacional Ltda.		nº 1.600, Piracicaba/SP	do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba			
UNR Zona Sul	30 de junho de 2021	Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário / Sociedade de Educação Ritter dos Reis Ltda.	30 de junho de 2036	Rua Orfanotópio, nº 555, Porto Alegre/RS	Matrículas nº 87.722, 87.723, 87.724 e 87.725 do Cartório 2ª Zona de Porto Alegre	Não	14.279.125,84	1,8%
UNR FAPA	12 de agosto de 2014	Sociedade Porto-Alegrense de Pesquisa Educacional S/S Ltda. / Sociedade de Educação Ritter dos Reis Ltda.	1º de janeiro de 2033	Avenida Manoel Elias, nº 2.001, Porto Alegre/RS Avenida Assis Brasil, nº 4.954, Porto Alegre/RS	Matrícula nº 22.015 do Cartório 6ª Zona de Porto Alegre Matrícula nº 37.823 do Cartório 4ª Zona de Porto Alegre	Não	3.800.000,00	0,5%
UNR Canoas	30 de junho de 2021	Sociedade Porto-Alegrense de Pesquisa Educacional S/S Ltda. / Sociedade de Educação Ritter dos Reis Ltda.	30 de junho de 2036	Rua Santos Dumont, nº 888, Canoas/RS	Matrícula nº 90.728 do Registro de Imóveis de Canoas	Não	3.226.058,92	0,4%
FACS Tancredo Neves	31 de julho de 2015	Maxxima Salvador Empreendimentos Imobiliários Ltda. / FACS Serviços Educacionais Ltda.	15 de julho de 2033	Avenida Tancredino Neves, nº 2131, Salvador/BA	Matrícula nº 48.209 do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Não	12.383.841,46	1,5%
FACS Santa Mônica	29 de outubro de 2004	Helyos Empreendimentos e Serviços Ltda. / FACS	31 de dezembro de 2024	Rua Rio Tinto, nº 152, Feira de Santana/BA	Matrícula nº 1.768 do 2º Ofício de	Não	1.528.440,60	0,2%



		Serviços Educacionais Ltda.			Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana			
--	--	-----------------------------	--	--	--	--	--	--

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	13 de dezembro de 2027 (“ Data de Vencimento das Debêntures CDI ”).
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI não será atualizado monetariamente.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia <i>over extra grupo</i> apuradas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na <i>internet</i> (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, capitalizada exponencialmente, acrescida de sobretaxa (<i>spread</i>), a ser definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , nos termos da Cláusula 6.5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e, em qualquer caso, limitada ao máximo de 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ Remuneração das Debêntures CDI ”). A Remuneração das Debêntures CDI será calculada de acordo com a fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures.
PAGAMENTO PRINCIPAL:	DO Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures CDI ou de eventual resgate antecipado das Debêntures CDI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI será pago integralmente em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures CDI.
PAGAMENTO JUROS:	DOS Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures CDI ou de eventual resgate antecipado das Debêntures CDI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures CDI será paga semestralmente, conforme tabela descrita na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo o primeiro pagamento devido em 12 de janeiro de 2023, e os demais pagamentos devidos nas Datas de Pagamento da Remuneração



	das Debêntures CDI, até a respectiva Data de Vencimento das Debêntures CDI.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Devedora, de qualquer quantia devida à Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
Não há.



CCI | IPCA

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 21 de dezembro de 2022
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo - SP.	

SÉRIE	2ª	NÚMERO	76ª	TIPO DE CCI	Integral
--------------	----	---------------	-----	--------------------	----------

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	conjunto 215	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04533-004

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: ÂNIMA HOLDING S.A.							
CNPJ/ME: 09.288.252/0001-32							
ENDEREÇO: Rua Harmonia, 1.250, 9º andar, Sumarezinho							
COMPLEMENTO		CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05435-001

4. TÍTULO: “*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, da Ânima Holding S.A.*”, celebrado em 20 de dezembro de 2022, entre a Devedora e a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série da 4ª (quarta) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Debêntures IPCA**”), observado o disposto nas Cláusulas 7.3 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 3.19. do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural".

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Imóvel Lastro	Data de Celebração do Contrato	Locador/ Locatário	Prazo da Locação	Endereço	Matrículas e RGI	Contrato de Locação Averbado?	Valor vinculado ao CRI – Destinação Reembolso	Percentual do valor de recursos dos CRI da presente Emissão destinado ao Imóvel Lastro objeto da Destinação Reembolso
FACS CPB Torre Norte	6 de janeiro de 2011	Trevo Empreendimentos e Participações Ltda. / FACS Serviços Educacionais Ltda.	30 de janeiro de 2025 com previsão de prorrogação automática	Avenida Luís Viana Filho, nº 3146, Pituaçu, Salvador/BA	Matrícula nº 25.804 do 7º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Não	4.260.054,71	0,5%
FACS CPB Torre Sul	1º de setembro de 2009	Trevo Empreendimentos e Participações Ltda. / FACS Serviços Educacionais Ltda.	31 de dezembro de 2023	Avenida Luís Viana Filho, nº 3100, Paralela, Pituaçu, Salvador/BA	Matrícula nº 14.610 do 7º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Não	617.866,11	0,1%
UAM Paulista 1	7 de outubro de 2008	Panamby Empreendimentos e Participações Ltda. / ISCP – Sociedade Educacional Ltda.	31 de outubro de 2031	Av. Paulista, nº 1.980/1.992, São Paulo/SP	Matrícula nº 20.291 do 13º Registro de Imóveis de São Paulo	Não	9.591.749,51	1,2%
UAM Piracicaba	24 de julho de 2017	BTS XV Empreendimentos Imobiliários S.A. / ISCP – Sociedade Educacional Ltda.	15 de janeiro de 2038	Av. Rio das Pedras, nº 1.600, Piracicaba/SP	Matrícula nº 43.521 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba	Não	5.080.059,17	0,6%
UNR Zona Sul	30 de junho de 2021	Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento	30 de junho de 2036	Rua Orfanotópio, nº 555, Porto	Matrículas nº 87.722, 87.723, 87.724 e	Não	14.279.125,84	1,8%

		Imobiliário / Sociedade de Educação Ritter dos Reis Ltda.		Alegre/R S	87.725 do Cartório 2ª Zona de Porto Alegre			
UNR FAPA	12 de agosto de 2014	Sociedade Porto-Alegrense de Pesquisa Educacional S/S Ltda. / Sociedade de Educação Ritter dos Reis Ltda.	1º de janeiro de 2033	Avenida Manoel Elias, nº 2.001, Porto Alegre/R S Avenida Assis Brasil, nº 4.954, Porto Alegre/R S	Matrícula nº 22.015 do Cartório 6ª Zona de Porto Alegre Matrícula nº 37.823 do Cartório 4ª Zona de Porto Alegre	Não	3.800.000,00	0,5%
UNR Canoas	30 de junho de 2021	Sociedade Porto-Alegrense de Pesquisa Educacional S/S Ltda. / Sociedade de Educação Ritter dos Reis Ltda.	30 de junho de 2036	Rua Santos Dumont, nº 888, Canoas/RS	Matrícula nº 90.728 do Registro de Imóveis de Canoas	Não	3.226.058,92	0,4%
FACS Tancredo Neves	31 de julho de 2015	Maxxima Salvador Empreendimentos Imobiliários Ltda. / FACS Serviços Educacionais Ltda.	15 de julho de 2033	Avenida Tancredo Neves, nº 2131, Salvador/BA	Matrícula nº 48.209 do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Não	12.383.841,46	1,5%
FACS Santa Mônica	29 de outubro de 2004	Helyos Empreendimentos e Serviços Ltda. / FACS Serviços Educacionais Ltda.	31 de dezembro de 2024	Rua Rio Tinto, nº 152, Feira de Santana/BA	Matrícula nº 1.768 do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana	Não	1.528.440,60	0,2%

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO



PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	13 de dezembro de 2029 (" Data de Vencimento das Debêntures IPCA ").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures das Debêntures IPCA, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA, inclusive, calculada de forma exponencial e <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, até a data do efetivo pagamento (" Atualização Monetária "), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures IPCA será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso (" Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA "). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a fórmula descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitado à maior taxa entre: (a) 1,75% (um inteiro e setenta cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> ou (b) 7,70% (sete inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" Remuneração das Debêntures IPCA "). A Remuneração das Debêntures IPCA será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração Debêntures IPCA imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures IPCA será calculada conforme fórmula descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
PAGAMENTO PRINCIPAL:	DO Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA ou de eventual resgate antecipado das Debêntures IPCA, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA será amortizado em 2 (duas) parcelas, no 6º (sexto) e no 7º (sétimo) anos, inclusive, sendo a primeira amortização devida em 13 de dezembro de 2028, e a última amortização na Data de Vencimento das Debêntures IPCA, de acordo com a tabela da Escritura de Emissão de Debêntures.



PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA ou de eventual resgate antecipado das Debêntures IPCA, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures IPCA será paga mensalmente, conforme tabela descrita na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo o primeiro pagamento devido em 12 de janeiro de 2023, e os demais pagamentos devidos nas Datas de Pagamento da Remuneração, até a respectiva Data de Vencimento das Debêntures IPCA.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Devedora, de qualquer quantia devida à Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) à Atualização Monetária, conforme aplicável, à Remuneração das Debêntures IPCA, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (iii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
Não há.

ANEXO II
DATAS DE PAGAMENTOS DOS CRI

Cronograma de Pagamento CRI DI			
N	Data de Pagamento	Tai	Juros
1	16/01/2023	0,0000%	Sim
2	15/02/2023	0,0000%	Sim
3	15/03/2023	0,0000%	Sim
4	17/04/2023	0,0000%	Sim
5	15/05/2023	0,0000%	Sim
6	15/06/2023	0,0000%	Sim
7	17/07/2023	0,0000%	Sim
8	15/08/2023	0,0000%	Sim
9	15/09/2023	0,0000%	Sim
10	16/10/2023	0,0000%	Sim
11	16/11/2023	0,0000%	Sim
12	15/12/2023	0,0000%	Sim
13	15/01/2024	0,0000%	Sim
14	15/02/2024	0,0000%	Sim
15	15/03/2024	0,0000%	Sim
16	15/04/2024	0,0000%	Sim
17	15/05/2024	0,0000%	Sim
18	17/06/2024	0,0000%	Sim
19	15/07/2024	0,0000%	Sim
20	15/08/2024	0,0000%	Sim
21	16/09/2024	0,0000%	Sim
22	15/10/2024	0,0000%	Sim
23	18/11/2024	0,0000%	Sim



24	16/12/2024	0,0000%	Sim
25	15/01/2025	0,0000%	Sim
26	17/02/2025	0,0000%	Sim
27	17/03/2025	0,0000%	Sim
28	15/04/2025	0,0000%	Sim
29	15/05/2025	0,0000%	Sim
30	16/06/2025	0,0000%	Sim
31	15/07/2025	0,0000%	Sim
32	15/08/2025	0,0000%	Sim
33	15/09/2025	0,0000%	Sim
34	15/10/2025	0,0000%	Sim
35	17/11/2025	0,0000%	Sim
36	15/12/2025	0,0000%	Sim
37	15/01/2026	0,0000%	Sim
38	18/02/2026	0,0000%	Sim
39	16/03/2026	0,0000%	Sim
40	15/04/2026	0,0000%	Sim
41	15/05/2026	0,0000%	Sim
42	15/06/2026	0,0000%	Sim
43	15/07/2026	0,0000%	Sim
44	17/08/2026	0,0000%	Sim
45	15/09/2026	0,0000%	Sim
46	15/10/2026	0,0000%	Sim
47	16/11/2026	0,0000%	Sim
48	15/12/2026	0,0000%	Sim
49	15/01/2027	0,0000%	Sim
50	15/02/2027	0,0000%	Sim
51	15/03/2027	0,0000%	Sim

[illegible]



Cronograma de Pagamento CRI IPCA			
N	Data de Pagamento	Tai	Juros
1	16/01/2023	0,0000%	Sim
2	15/02/2023	0,0000%	Sim
3	15/03/2023	0,0000%	Sim
4	17/04/2023	0,0000%	Sim
5	15/05/2023	0,0000%	Sim
6	15/06/2023	0,0000%	Sim
7	17/07/2023	0,0000%	Sim
8	15/08/2023	0,0000%	Sim
9	15/09/2023	0,0000%	Sim
10	16/10/2023	0,0000%	Sim
11	16/11/2023	0,0000%	Sim
12	15/12/2023	0,0000%	Sim
13	15/01/2024	0,0000%	Sim
14	15/02/2024	0,0000%	Sim
15	15/03/2024	0,0000%	Sim
16	15/04/2024	0,0000%	Sim
17	15/05/2024	0,0000%	Sim
18	17/06/2024	0,0000%	Sim
19	15/07/2024	0,0000%	Sim
20	15/08/2024	0,0000%	Sim
21	16/09/2024	0,0000%	Sim
22	15/10/2024	0,0000%	Sim



23	18/11/2024	0,0000%	Sim
24	16/12/2024	0,0000%	Sim
25	15/01/2025	0,0000%	Sim
26	17/02/2025	0,0000%	Sim
27	17/03/2025	0,0000%	Sim
28	15/04/2025	0,0000%	Sim
29	15/05/2025	0,0000%	Sim
30	16/06/2025	0,0000%	Sim
31	15/07/2025	0,0000%	Sim
32	15/08/2025	0,0000%	Sim
33	15/09/2025	0,0000%	Sim
34	15/10/2025	0,0000%	Sim
35	17/11/2025	0,0000%	Sim
36	15/12/2025	0,0000%	Sim
37	15/01/2026	0,0000%	Sim
38	18/02/2026	0,0000%	Sim
39	16/03/2026	0,0000%	Sim
40	15/04/2026	0,0000%	Sim
41	15/05/2026	0,0000%	Sim
42	15/06/2026	0,0000%	Sim
43	15/07/2026	0,0000%	Sim
44	17/08/2026	0,0000%	Sim
45	15/09/2026	0,0000%	Sim
46	15/10/2026	0,0000%	Sim
47	16/11/2026	0,0000%	Sim
48	15/12/2026	0,0000%	Sim
49	15/01/2027	0,0000%	Sim
50	15/02/2027	0,0000%	Sim

51	15/03/2027	0,0000%	Sim
52	15/04/2027	0,0000%	Sim
53	17/05/2027	0,0000%	Sim
54	15/06/2027	0,0000%	Sim
55	15/07/2027	0,0000%	Sim
56	16/08/2027	0,0000%	Sim
57	15/09/2027	0,0000%	Sim
58	15/10/2027	0,0000%	Sim
59	16/11/2027	0,0000%	Sim
60	15/12/2027	0,0000%	Sim
61	17/01/2028	0,0000%	Sim
62	15/02/2028	0,0000%	Sim
63	15/03/2028	0,0000%	Sim
64	17/04/2028	0,0000%	Sim
65	15/05/2028	0,0000%	Sim
66	16/06/2028	0,0000%	Sim
67	17/07/2028	0,0000%	Sim
68	15/08/2028	0,0000%	Sim
69	15/09/2028	0,0000%	Sim
70	16/10/2028	0,0000%	Sim
71	16/11/2028	0,0000%	Sim
72	15/12/2028	50,0000%	Sim
73	15/01/2029	0,0000%	Sim
74	15/02/2029	0,0000%	Sim
75	15/03/2029	0,0000%	Sim
76	16/04/2029	0,0000%	Sim
77	15/05/2029	0,0000%	Sim
78	15/06/2029	0,0000%	Sim



79	16/07/2029	0,0000%	Sim
80	15/08/2029	0,0000%	Sim
81	17/09/2029	0,0000%	Sim
82	15/10/2029	0,0000%	Sim
83	16/11/2029	0,0000%	Sim
84	17/12/2029	100,0000%	Sim



ANEXO III

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 escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Olímpia, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor, dos certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 76ª (septuagésima sexta) emissão, em até 2 (duas) séries, da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, registrada na CVM sob o nº 728, na categoria "S2", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("**CRI**", "**Oferta**", "**Emissão**" e "**Emissora**", respectivamente), para os fins da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, **DECLARA**, que:

- (i) agiu 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 "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 76ª (Septuagésima Sexta) emissão, em até 2 (duas) séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ânima Holding S.A.*" que regula os CRI e a Emissão; e
- (ii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que:
(a) as informações prestadas pela Emissora e pela **ÂNIMA HOLDING S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Harmonia, 1.250, 9º andar, Sumarezinho, CEP 05.435-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.288.252/0001-32 ("**Devedora**") 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 são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 21 de dezembro de 2022.

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO IV

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 728, na categoria “S2”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (“**Emissora**”), no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 76ª (septuagésima sexta) emissão, em até 2 (duas) séries, da Emissora (“**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 escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Olímpia, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, **DECLARA**, para os fins da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

- (1) nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, será instituído o regime fiduciário sobre **(a)** os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI (“**Créditos Imobiliários**”); **(b)** a conta corrente no Itaú Unibanco S.A. (341), conta nº 41225-7 e agência nº 3100, de titularidade da Emissora (“**Conta do Patrimônio Separado**”) e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e **(c)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;
- (iii) 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 “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 76ª (Septuagésima Sexta) emissão, em até 2 (duas) séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ânima Holding S.A.*” que regula os CRI e a Emissão (“**Termo de Securitização**”);
- (iv) o Termo de Securitização contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **ÂNIMA HOLDING S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Harmonia, 1.250, 9º andar, Sumarezinho, CEP 05435-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.288.252/0001-32, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.350.430, 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;
- (v) as informações prestadas e a serem prestadas, 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 prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 21 de dezembro de 2022.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO VI

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000

Cidade / Estado: São Paulo/SP

CNPJ/ME nº: 36.113.876/0004-34

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

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 76ª (Septuagésima Sexta) emissão

Número da Série: 1ª e 2ª

Emissor: Virgo Companhia de Securitização

Quantidade: 800.000 (oitocentos mil)

Classe: N/A

Forma: nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 21 de dezembro de 2022.

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

ANEXO VII

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Tabela 1: Identificação dos Imóveis Lastro

Imóvel	Endereço	Matrículas	RGI	Imóvel Destinação objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
FACS CPB Torre Norte	Avenida Luís Viana Filho, nº 3146, Pituaçu, Salvador/BA	Matrícula nº 25.804	7º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Não	Sim	Não
FACS CPB Torre Sul	Avenida Luis Viana Filho, nº 3100, Paralela, Pituaçu, Salvador/BA	Matrícula nº 14.610	7º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Não	Sim	Não
UAM Paulista 1	Av. Paulista, nº 1.980/1.992, São Paulo/SP	Matrícula nº 20.291	13º Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não
UAM Piracicaba	Av. Rio das Pedras, nº 1.600, Piracicaba/SP	Matrícula nº 43.521	2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba	Não	Sim	Não
UNR Zona Sul	Rua Orfanotrófio, nº 555, Porto Alegre/RS	Matrículas nº 87.722, 87.723, 87.724 e 87.725	Cartório 2ª Zona de Porto Alegre	Não	Sim	Não
UNR FAPA	Avenida Manoel Elias, nº 2.001, Porto Alegre/RS Avenida Assis Brasil, nº 4.954, Porto Alegre/RS	Matrículas nº 22.015 e 37.823	Cartório 6ª Zona de Porto Alegre Cartório 4ª Zona de Porto Alegre	Não	Sim	Não
UNR Canoas	Rua Santos Dumont, nº 888, Canoas/RS	Matrícula nº 90.728	Registro de Imóveis de Canoas	Não	Sim	Não



FACS Tancredo Neves	Avenida Tancredo Neves, nº 2131, Salvador/BA	Matrícula nº 48.209	3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Não	Sim	Não
FACS Santa Mônica	Rua Rio Tinto, nº 152, Feira de Santana/BA	Matrícula nº 1.768	2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana	Não	Sim	Não

Tabela 2: Contratos de Locação – Imóveis Lastro da Destinação Reembolso

Imóvel Lastro	Data de Celebração do Contrato	Locador/ Locatário	Prazo da Locação	Endereço	Matrículas e RGI	Contrato de Locação Averbado?	Valor vinculado ao CRI – Destinação Reembolso	Percentual do valor de recursos dos CRI da presente Emissão destinado ao Imóvel Lastro objeto da Destinação Reembolso
FACS CPB Torre Norte	6 de janeiro de 2011	Trevo Empreendimentos e Participações Ltda. / FACS Serviços Educacionais Ltda.	30 de janeiro de 2025 com previsão de prorrogação automática	Avenida Luís Viana Filho, nº 3146, Pituaçu, Salvador/BA	Matrícula nº 25.804 do 7º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Não	4.260.054,71	0,5%
FACS CPB Torre Sul	1º de setembro de 2009	Trevo Empreendimentos e Participações Ltda. / FACS Serviços Educacionais Ltda.	31 de dezembro de 2023	Avenida Luis Viana Filho, nº 3100, Paralela, Pituaçu, Salvador/BA	Matrícula nº 14.610 do 7º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Não	617.866,11	0,1%
UAM Paulista 1	7 de outubro de 2008	Panamby Empreendimentos e Participações Ltda. / ISCP – Sociedade Educacional Ltda.	31 de outubro de 2031	Av. Paulista, nº 1.980/1.992, São Paulo/SP	Matrícula nº 20.291 do 13º Registro de Imóveis de São Paulo	Não	9.591.749,51	1,2%
UAM Piracicaba	24 de julho de 2017	BTS XV Empreendimentos Imobiliários S.A. / ISCP – Sociedade Educacional Ltda.	15 de janeiro de 2038	Av. Rio das Pedras, nº 1.600, Piracicaba/SP	Matrícula nº 43.521 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba	Não	5.080.059,17	0,6%
UNR Zona Sul	30 de junho de 2021	Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário /	30 de junho de 2036	Rua Orfanotrófio, nº 555, Porto Alegre/RS	Matrículas nº 87.722, 87.723, 87.724 e	Não	14.279.125,84	1,8%



		Sociedade de Educação Ritter dos Reis Ltda.			87.725 do Cartório 2ª Zona de Porto Alegre			
UNR FAPA	12 de agosto de 2014	Sociedade Porto-Alegrense de Pesquisa Educacional S/S Ltda. / Sociedade de Educação Ritter dos Reis Ltda.	1º de janeiro de 2033	Avenida Manoel Elias, nº 2.001, Porto Alegre/RS Avenida Assis Brasil, nº 4.954, Porto Alegre/RS	Matrícula nº 22.015 do Cartório 6ª Zona de Porto Alegre Matrícula nº 37.823 do Cartório 4ª Zona de Porto Alegre	Não	3.800.000,00	0,5%
UNR Canoas	30 de junho de 2021	Sociedade Porto-Alegrense de Pesquisa Educacional S/S Ltda. / Sociedade de Educação Ritter dos Reis Ltda.	30 de junho de 2036	Rua Santos Dumont, nº 888, Canoas/RS	Matrícula nº 90.728 do Registro de Imóveis de Canoas	Não	3.226.058,92	0,4%
FACS Tancredo Neves	31 de julho de 2015	Maxxima Salvador Empreendimentos Imobiliários Ltda. / FACS Serviços Educacionais Ltda.	15 de julho de 2033	Avenida Tancredo Neves, nº 2131, Salvador/BA	Matrícula nº 48.209 do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Não	12.383.841,46	1,5%
FACS Santa Mônica	29 de outubro de 2004	Helyos Empreendimentos e Serviços Ltda. / FACS Serviços Educacionais Ltda.	31 de dezembro de 2024	Rua Rio Tinto, nº 152, Feira de Santana/BA	Matrícula nº 1.768 do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana	Não	1.528.440,60	0,2%

Tabela 3 – Despesas Objeto de Reembolso

Imóvel Lastro	Matrícula	RGI	Descrição da Despesa	Data do Contrato de Locação	Data do Efetivo Pagamento	Valor do Reembolso
FACS CPB Torre Norte	25.804	7º Ofício de Registro de Imóveis - Salvador/BA	Pagamento de Aluguel	6/1/20211	3/5/2021	R\$ 415.615,09
FACS CPB Torre Norte	25.804	7º Ofício de Registro de Imóveis - Salvador/BA	Pagamento de Aluguel	6/1/20211	20/5/2021	R\$ 415.615,09
FACS CPB Torre Norte	25.804	7º Ofício de Registro de Imóveis - Salvador/BA	Pagamento de Aluguel	6/1/20211	5/7/2021	R\$ 415.615,09
FACS CPB Torre Norte	25.804	7º Ofício de Registro de Imóveis - Salvador/BA	Pagamento de Aluguel	6/1/20211	2/8/2021	R\$ 415.615,09
FACS CPB Torre Norte	25.804	7º Ofício de Registro de Imóveis - Salvador/BA	Pagamento de Aluguel	6/1/20211	1/9/2021	R\$ 519.518,87
FACS CPB Torre Norte	25.804	7º Ofício de Registro de Imóveis - Salvador/BA	Pagamento de Aluguel	6/1/20211	1/10/2021	R\$ 519.518,87
FACS CPB Torre Norte	25.804	7º Ofício de Registro de Imóveis - Salvador/BA	Pagamento de Aluguel	6/1/20211	3/11/2021	R\$ 519.518,87
FACS CPB Torre Norte	25.804	7º Ofício de Registro de Imóveis - Salvador/BA	Pagamento de Aluguel	6/1/20211	6/12/2021	R\$ 519.518,87
FACS CPB Torre Norte	25.804	7º Ofício de Registro de Imóveis - Salvador/BA	Pagamento de Aluguel	6/1/20211	5/1/2022	R\$ 519.518,87
FACS CPB Torre Sul	14.610	7º Ofício de Registro de Imóveis - Salvador/BA	Pagamento de Aluguel	1/9/2009	3/5/2021	R\$116.304,21
FACS CPB Torre Sul	14.610	7º Ofício de Registro de Imóveis - Salvador/BA	Pagamento de Aluguel	1/9/2009	20/5/2021	R\$116.304,21
FACS CPB Torre Sul	14.610	7º Ofício de Registro de Imóveis - Salvador/BA	Pagamento de Aluguel	1/9/2009	5/7/2021	R\$116.304,21
FACS CPB Torre Sul	14.610	7º Ofício de Registro de Imóveis - Salvador/BA	Pagamento de Aluguel	1/9/2009	2/8/2021	R\$116.304,21



FACS CPB Torre Sul	14.610	7º Ofício de Registro de Imóveis - Salvador/BA	Pagamento de Aluguel	1/9/2009	1/9/2021	R\$152.649,27
UAM Paulista 1	Matrícula nº 20.291	13º Registro de Imóveis de São Paulo	Pagamento de Aluguel	7/10/2008	21/6/2021	R\$ 553.795,41
UAM Paulista 1	Matrícula nº 20.291	13º Registro de Imóveis de São Paulo	Pagamento de Aluguel	7/10/2008	20/7/2021	R\$ 553.795,41
UAM Paulista 1	Matrícula nº 20.291	13º Registro de Imóveis de São Paulo	Pagamento de Aluguel	7/10/2008	20/8/2021	R\$ 553.795,41
UAM Paulista 1	Matrícula nº 20.291	13º Registro de Imóveis de São Paulo	Pagamento de Aluguel	7/10/2008	20/9/2021	R\$ 553.795,41
UAM Paulista 1	Matrícula nº 20.291	13º Registro de Imóveis de São Paulo	Pagamento de Aluguel	7/10/2008	18/10/2021	R\$ 553.795,41
UAM Paulista 1	Matrícula nº 20.291	13º Registro de Imóveis de São Paulo	Pagamento de Aluguel	7/10/2008	22/11/2021	R\$ 553.795,41
UAM Paulista 1	Matrícula nº 20.291	13º Registro de Imóveis de São Paulo	Pagamento de Aluguel	7/10/2008	20/12/2021	R\$ 553.795,41
UAM Paulista 1	Matrícula nº 20.291	13º Registro de Imóveis de São Paulo	Pagamento de Aluguel	7/10/2008	20/1/2022	R\$ 553.795,41
UAM Paulista 1	Matrícula nº 20.291	13º Registro de Imóveis de São Paulo	Pagamento de Aluguel	7/10/2008	21/2/2022	R\$ 553.795,41
UAM Paulista 1	Matrícula nº 20.291	13º Registro de Imóveis de São Paulo	Pagamento de Aluguel	7/10/2008	21/3/2022	R\$ 553.795,41
UAM Paulista 1	Matrícula nº 20.291	13º Registro de Imóveis de São Paulo	Pagamento de Aluguel	7/10/2008	20/4/2022	R\$ 553.795,41
UAM Paulista 1	Matrícula nº 20.291	13º Registro de Imóveis de São Paulo	Pagamento de Aluguel	7/10/2008	20/5/2022	R\$ 500.000,00
UAM Paulista 1	Matrícula nº 20.291	13º Registro de Imóveis de São Paulo	Pagamento de Aluguel	7/10/2008	20/6/2022	R\$ 500.000,00



UAM Paulista 1	Matrícula nº 20.291	13º Registro de Imóveis de São Paulo	Pagamento de Aluguel	7/10/2008	19/7/2022	R\$ 500.000,00
UAM Paulista 1	Matrícula nº 20.291	13º Registro de Imóveis de São Paulo	Pagamento de Aluguel	7/10/2008	22/8/2022	R\$ 500.000,00
UAM Paulista 1	Matrícula nº 20.291	13º Registro de Imóveis de São Paulo	Pagamento de Aluguel	7/10/2008	19/9/2022	R\$ 500.000,00
UAM Paulista 1	Matrícula nº 20.291	13º Registro de Imóveis de São Paulo	Pagamento de Aluguel	7/10/2008	20/10/2022	R\$ 500.000,00
UAM Paulista 1	Matrícula nº 20.291	13º Registro de Imóveis de São Paulo	Pagamento de Aluguel	7/10/2008	21/11/2022	R\$ 500.000,00
UAM Piracicaba	43.521, 125554, 125555	2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba	Pagamento de Aluguel	24/7/2017	17/5/2021	R\$ 244.488,43
UAM Piracicaba	43.521, 125554, 125555	2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba	Pagamento de Aluguel	24/7/2017	21/6/2021	R\$ 244.488,43
UAM Piracicaba	43.521, 125554, 125555	2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba	Pagamento de Aluguel	24/7/2017	20/7/2021	R\$ 244.488,43
UAM Piracicaba	43.521, 125554, 125555	2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba	Pagamento de Aluguel	24/7/2017	16/8/2021	R\$ 244.488,43
UAM Piracicaba	43.521, 125554, 125555	2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba	Pagamento de Aluguel	24/7/2017	20/9/2021	R\$ 244.488,43
UAM Piracicaba	43.521, 125554, 125555	2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba	Pagamento de Aluguel	24/7/2017	18/10/2021	R\$ 244.488,43
UAM Piracicaba	43.521, 125554, 125555	2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba	Pagamento de Aluguel	24/7/2017	22/11/2021	R\$ 244.488,43
UAM Piracicaba	43.521, 125554, 125555	2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba	Pagamento de Aluguel	24/7/2017	20/12/2021	R\$ 244.488,43
UAM Piracicaba	43.521, 125554, 125555	2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba	Pagamento de Aluguel	24/7/2017	19/1/2022	R\$ 244.488,43



UAM Piracicaba	43.521, 125554, 125555	2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba	Pagamento de Aluguel	24/7/2017	21/2/2022	R\$ 287.966,33
UAM Piracicaba	43.521, 125554, 125555	2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba	Pagamento de Aluguel	24/7/2017	21/3/2022	R\$ 287.966,33
UAM Piracicaba	43.521, 125554, 125555	2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba	Pagamento de Aluguel	24/7/2017	18/4/2022	R\$ 287.966,33
UAM Piracicaba	43.521, 125554, 125555	2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba	Pagamento de Aluguel	24/7/2017	18/4/2022	R\$ 287.966,33
UAM Piracicaba	43.521, 125554, 125555	2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba	Pagamento de Aluguel	24/7/2017	20/6/2022	R\$ 287.966,33
UAM Piracicaba	43.521, 125554, 125555	2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba	Pagamento de Aluguel	24/7/2017	19/7/2022	R\$ 287.966,33
UAM Piracicaba	43.521, 125554, 125555	2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba	Pagamento de Aluguel	24/7/2017	20/7/2022	R\$ 287.966,33
UAM Piracicaba	43.521, 125554, 125555	2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba	Pagamento de Aluguel	24/7/2017	19/9/2022	R\$ 287.966,33
UAM Piracicaba	43.521, 125554, 125555	2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba	Pagamento de Aluguel	24/7/2017	24/10/2022	R\$ 287.966,33
UAM Piracicaba	43.521, 125554, 125555	2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba	Pagamento de Aluguel	24/7/2017	18/11/2022	R\$ 287.966,33
UNR Zona Sul	87.722, 87.723, 87.724, 87.725, 87727, 87730 e 125498	Cartório 2ª Zona de Porto Alegre	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	17/8/2021	R\$ 866.690,15
UNR Zona Sul	87.722, 87.723, 87.724, 87.725, 87727, 87730 e 125498	Cartório 2ª Zona de Porto Alegre	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	10/9/2021	R\$ 866.690,15
UNR Zona Sul	87.722, 87.723, 87.724, 87.725, 87727, 87730 e 125498	Cartório 2ª Zona de Porto Alegre	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	8/10/2021	R\$ 866.690,15



UNR Zona Sul	87.722, 87.723, 87.724, 87.725, 87727, 87730 e 125498	Cartório 2ª Zona de Porto Alegre	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	10/11/2021	R\$ 866.690,15
UNR Zona Sul	87.722, 87.723, 87.724, 87.725, 87727, 87730 e 125498	Cartório 2ª Zona de Porto Alegre	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	10/12/2021	R\$ 866.690,15
UNR Zona Sul	87.722, 87.723, 87.724, 87.725, 87727, 87730 e 125498	Cartório 2ª Zona de Porto Alegre	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	10/1/2022	R\$ 866.690,15
UNR Zona Sul	87.722, 87.723, 87.724, 87.725, 87727, 87730 e 125498	Cartório 2ª Zona de Porto Alegre	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	26/1/2022	R\$ 866.690,15
UNR Zona Sul	87.722, 87.723, 87.724, 87.725, 87727, 87730 e 125498	Cartório 2ª Zona de Porto Alegre	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	10/3/2022	R\$ 866.690,15
UNR Zona Sul	87.722, 87.723, 87.724, 87.725, 87727, 87730 e 125498	Cartório 2ª Zona de Porto Alegre	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	11/4/2022	R\$ 866.690,15
UNR Zona Sul	87.722, 87.723, 87.724, 87.725, 87727, 87730 e 125498	Cartório 2ª Zona de Porto Alegre	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	10/5/2022	R\$ 866.690,15
UNR Zona Sul	87.722, 87.723, 87.724, 87.725, 87727, 87730 e 125498	Cartório 2ª Zona de Porto Alegre	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	10/6/2022	R\$ 866.690,15
UNR Zona Sul	87.722, 87.723, 87.724, 87.725, 87727, 87730 e 125498	Cartório 2ª Zona de Porto Alegre	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	24/6/2022	R\$ 866.690,15
UNR Zona Sul	87.722, 87.723, 87.724, 87.725, 87727, 87730 e 125498	Cartório 2ª Zona de Porto Alegre	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	10/8/2022	R\$ 969.711,01
UNR Zona Sul	87.722, 87.723, 87.724, 87.725,	Cartório 2ª Zona de Porto Alegre	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	8/9/2022	R\$ 969.711,01



	87727, 87730 e 125498					
UNR Zona Sul	87.722, 87.723, 87.724, 87.725, 87727, 87730 e 125498	Cartório 2ª Zona de Porto Alegre	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	10/10/2022	R\$ 969.711,01
UNR Zona Sul	87.722, 87.723, 87.724, 87.725, 87727, 87730 e 125498	Cartório 2ª Zona de Porto Alegre	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	10/11/2022	R\$ 969.711,01
UNR FAPA	22.015 e 37.823	Cartório 6ª Zona de Porto Alegre Cartório 4ª Zona de Porto Alegre	Pagamento de Aluguel	12/8/2014	26/1/2022	R\$ 380.000,00
UNR FAPA	22.015 e 37.823	Cartório 6ª Zona de Porto Alegre Cartório 4ª Zona de Porto Alegre	Pagamento de Aluguel	12/8/2014	7/3/2022	R\$ 380.000,00
UNR FAPA	22.015 e 37.823	Cartório 6ª Zona de Porto Alegre Cartório 4ª Zona de Porto Alegre	Pagamento de Aluguel	12/8/2014	4/4/2022	R\$ 380.000,00
UNR FAPA	22.015 e 37.823	Cartório 6ª Zona de Porto Alegre Cartório 4ª Zona de Porto Alegre	Pagamento de Aluguel	12/8/2014	2/5/2022	R\$ 380.000,00
UNR FAPA	22.015 e 37.823	Cartório 6ª Zona de Porto Alegre Cartório 4ª Zona de Porto Alegre	Pagamento de Aluguel	12/8/2014	6/6/2022	R\$ 380.000,00
UNR FAPA	22.015 e 37.823	Cartório 6ª Zona de Porto Alegre Cartório 4ª Zona de Porto Alegre	Pagamento de Aluguel	12/8/2014	24/6/2022	R\$ 380.000,00
UNR FAPA	22.015 e 37.823	Cartório 6ª Zona de Porto Alegre Cartório 4ª Zona de Porto Alegre	Pagamento de Aluguel	12/8/2014	1/8/2022	R\$ 380.000,00
UNR FAPA	22.015 e 37.823	Cartório 6ª Zona de Porto Alegre Cartório 4ª Zona de Porto Alegre	Pagamento de Aluguel	12/8/2014	5/9/2022	R\$ 380.000,00



UNR FAPA	22.015 e 37.823	Cartório 6ª Zona de Porto Alegre Cartório 4ª Zona de Porto Alegre	Pagamento de Aluguel	12/8/2014	3/10/2022	R\$ 380.000,00
UNR FAPA	22.015 e 37.823	Cartório 6ª Zona de Porto Alegre Cartório 4ª Zona de Porto Alegre	Pagamento de Aluguel	12/8/2014	7/11/2022	R\$ 380.000,00
UNR Canoas	90.728	Registro de Imóveis de Canoas	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	17/8/2021	R\$ 195.809,85
UNR Canoas	90.728	Registro de Imóveis de Canoas	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	10/9/2021	R\$ 195.809,85
UNR Canoas	90.728	Registro de Imóveis de Canoas	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	8/10/2021	R\$ 195.809,85
UNR Canoas	90.728	Registro de Imóveis de Canoas	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	10/11/2021	R\$ 195.809,85
UNR Canoas	90.728	Registro de Imóveis de Canoas	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	10/12/2021	R\$ 195.809,85
UNR Canoas	90.728	Registro de Imóveis de Canoas	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	10/1/2022	R\$ 195.809,85
UNR Canoas	90.728	Registro de Imóveis de Canoas	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	26/1/2022	R\$ 195.809,85
UNR Canoas	90.728	Registro de Imóveis de Canoas	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	10/3/2022	R\$ 195.809,85
UNR Canoas	90.728	Registro de Imóveis de Canoas	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	11/4/2022	R\$ 195.809,85
UNR Canoas	90.728	Registro de Imóveis de Canoas	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	10/5/2022	R\$ 195.809,85
UNR Canoas	90.728	Registro de Imóveis de Canoas	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	10/6/2022	R\$ 195.809,85
UNR Canoas	90.728	Registro de Imóveis de Canoas	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	24/6/2022	R\$ 195.809,85
UNR Canoas	90.728	Registro de Imóveis de Canoas	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	10/8/2022	R\$ 219.085,18
UNR Canoas	90.728	Registro de Imóveis de Canoas	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	8/9/2022	R\$ 219.085,18
UNR Canoas	90.728	Registro de Imóveis de Canoas	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	10/10/2022	R\$ 219.085,18
UNR Canoas	90.728	Registro de Imóveis de Canoas	Pagamento de Aluguel	30/6/2021	10/11/2022	R\$ 219.085,18
FACS Tancredo Neves	Matrícula nº 48.209	3º Ofício do Registro de Imóveis da	Pagamento de Aluguel	31/7/2015	7/7/2021	R\$ 882.644,29



		Comarca de Salvador				
FACS Tancredo Neves	Matrícula nº 48.209	3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Pagamento de Aluguel	31/7/2015	9/8/2021	R\$ 882.644,29
FACS Tancredo Neves	Matrícula nº 48.209	3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Pagamento de Aluguel	31/7/2015	8/9/2021	R\$ 1.181.346,12
FACS Tancredo Neves	Matrícula nº 48.209	3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Pagamento de Aluguel	31/7/2015	6/10/2021	R\$ 1.181.346,12
FACS Tancredo Neves	Matrícula nº 48.209	3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Pagamento de Aluguel	31/7/2015	8/11/2021	R\$ 1.181.346,12
FACS Tancredo Neves	Matrícula nº 48.209	3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Pagamento de Aluguel	31/7/2015	12/1/2022	R\$ 1.181.346,12
FACS Tancredo Neves	Matrícula nº 48.209	3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Pagamento de Aluguel	31/7/2015	7/2/2022	R\$ 1.181.346,12
FACS Tancredo Neves	Matrícula nº 48.209	3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Pagamento de Aluguel	31/7/2015	7/3/2022	R\$ 1.181.346,12
FACS Tancredo Neves	Matrícula nº 48.209	3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Pagamento de Aluguel	31/7/2015	9/5/2022	R\$ 882.619,04
FACS Tancredo Neves	Matrícula nº 48.209	3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Pagamento de Aluguel	31/7/2015	6/6/2022	R\$ 882.619,04
FACS Tancredo Neves	Matrícula nº 48.209	3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Pagamento de Aluguel	31/7/2015	28/6/2022	R\$ 882.619,04



FACS Tancredo Neves	Matrícula nº 48.209	3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Pagamento de Aluguel	31/7/2015	10/8/2022	R\$ 882.619,04
FACS Santa Mônica	Matrícula nº 1.768	2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana	Pagamento de Aluguel	29/10/2004	7/2/2022	R\$ 152.844,06
FACS Santa Mônica	Matrícula nº 1.768	2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana	Pagamento de Aluguel	29/10/2004	7/3/2022	R\$ 152.844,06
FACS Santa Mônica	Matrícula nº 1.768	2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana	Pagamento de Aluguel	29/10/2004	4/4/2022	R\$ 152.844,06
FACS Santa Mônica	Matrícula nº 1.768	2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana	Pagamento de Aluguel	29/10/2004	2/5/2022	R\$ 152.844,06
FACS Santa Mônica	Matrícula nº 1.768	2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana	Pagamento de Aluguel	29/10/2004	6/6/2022	R\$ 152.844,06
FACS Santa Mônica	Matrícula nº 1.768	2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana	Pagamento de Aluguel	29/10/2004	28/6/2022	R\$ 152.844,06
FACS Santa Mônica	Matrícula nº 1.768	2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana	Pagamento de Aluguel	29/10/2004	5/8/2022	R\$ 152.844,06
FACS Santa Mônica	Matrícula nº 1.768	2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da	Pagamento de Aluguel	29/10/2004	5/9/2022	R\$ 152.844,06



		Comarca de Feira de Santana				
FACS Santa Mônica	Matrícula nº 1.768	2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana	Pagamento de Aluguel	29/10/2004	3/10/2022	R\$ 152.844,06
FACS Santa Mônica	Matrícula nº 1.768	2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana	Pagamento de Aluguel	29/10/2004	7/11/2022	R\$ 152.844,06

Tabela 4: Contratos de Locação – Imóveis Lastro da Destinação Futura

Imóvel Lastro	Data de Celebração do Contrato	Locador/Locatário	Prazo da Locação	Endereço	Matrículas e RGI	Contrato de Locação Averbado?	Valor mensal do aluguel ¹	Valor atribuído pelo prazo integral ²	Valor vinculado ao CRI – Destinação Futura ³	Percentual estimado do valor de recursos dos CRI da presente Emissão destinado ao Imóvel Lastro objeto da Destinação Futura	Possui Habite-se?
FACS CPB Torre Norte	6 de janeiro de 2011	Trevo Empreendimentos e Participações Ltda. / FACS Serviços Educacionais Ltda.	30 de janeiro de 2025 com previsão de prorrogação automática	Avenida Luis Viana Filho, nº 3146, Pituaçu, Salvador/BA	Matrícula nº 25.804 do 7º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Não	R\$ 611.954,26	R\$ 102.808.315,68	R\$ 82.803.644,85	10,4%	Sim
FACS CPB Torre Sul	1º de setembro de 2009	Trevo Empreendimentos e Participações Ltda. / FACS Serviços Educacionais Ltda.	31 de dezembro de 2023	Avenida Luis Viana Filho, nº 3100, Paralela, Pituaçu, Salvador/BA	Matrícula nº 14.610 do 7º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Não	R\$ 167.425,26	R\$ 28.629.719,46	R\$ 82.803.644,85	10,4%	Sim
UAM Paulista 1	7 de outubro de 2008	Panamby Empreendimentos e Participações Ltda. / ISCP – Sociedade Educacional Ltda.	31 de outubro de 2031	Av. Paulista, nº 1.980/1.992, São Paulo/SP	Matrícula nº 20.291 do 13º Registro de Imóveis de São Paulo	Não	R\$ 500.000,00	R\$ 138.000.000,00	R\$ 82.803.644,85	10,4%	Não
UAM Piracicaba	24 de julho de 2017	BTS XV Empreendimentos Imobiliários S.A. / ISCP – Sociedade Educacional Ltda.	15 de janeiro de 2038	Av. Rio das Pedras, nº 1.600, Piracicaba/SP	Matrícula nº 43.521, 125554, 125555 do 2º Oficial de Registro	Não	R\$ 287.966,33	R\$ 70.839.717,18	R\$ 82.803.644,85	10,4%	Sim

¹ O valor considera o montante individual mensal de aluguel pago quando da data de celebração deste Termo de Securitização, não incorporando eventuais projeções de ajustes futuros decorrentes de repactuação do valor do aluguel ou mesmo expectativas de correção monetária.

² O valor considera o montante individual mensal de aluguel pago quando da data de celebração deste Termo de Securitização, não incorporando eventuais projeções de ajustes futuros decorrentes de repactuação do valor do aluguel ou mesmo expectativas de correção monetária.



					de Imóveis de Piracicaba						
UNR Zona Sul	30 de junho de 2021	Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário / Sociedade de Educação Ritter dos Reis Ltda.	30 de junho de 2036	Rua Orfanotrófio, nº 555, Porto Alegre/RS	Matrículas nº 87.722, 87.723, 87.724, 87.725, 87727, 87730 e 125498 do Cartório 2ª Zona de Porto Alegre	Não	R\$ 969.711,01	R\$ 174.547.981,80	R\$ 82.803.644,85	10,4%	Sim
UNR FAPA	12 de agosto de 2014	Sociedade Porto-Alegrense de Pesquisa Educacional S/S Ltda. / Sociedade de Educação Ritter dos Reis Ltda.	1º de janeiro de 2033	Avenida Manoel Elias, nº 2.001, Porto Alegre/RS Avenida Assis Brasil, nº 4.954, Porto Alegre/RS	Matrícula nº 22.015 do Cartório 6ª Zona de Porto Alegre Matrícula nº 37.823 do Cartório 4ª Zona de Porto Alegre	Não	R\$ 380.000,00	R\$ 83.980.000,00	R\$ 82.803.644,85	10,4%	Sim
UNR Canoas	30 de junho de 2021	Sociedade Porto-Alegrense de Pesquisa Educacional S/S Ltda. / Sociedade de Educação Ritter dos Reis Ltda.	30 de junho de 2036	Rua Santos Dumont, nº 888, Canoas/RS	Matrícula nº 90.728 do Registro de Imóveis de Canoas	Não	R\$ 219.085,17	R\$ 39.435.330,60	R\$ 82.803.644,85	10,4%	Sim
FACS Tancredo Neves	31 de julho de 2015	Maxxima Salvador Empreendimentos Imobiliários Ltda. / FACS Serviços Educacionais Ltda.	15 de julho de 2033	Avenida Tancredo Neves, nº 2131, Salvador/BA	Matrícula nº 48.209 do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Não	R\$ 971.492,07	R\$ 209.842.287,12	R\$ 82.803.644,85	10,4%	Sim
FACS Santa Mônica	29 de outubro de 2004	Helyos Empreendimentos e Serviços Ltda. / FACS Serviços Educacionais Ltda.	31 de dezembro de 2024	Rua Rio Tinto, nº 152, Feira de Santana/BA	Matrícula nº 1.768 do 2º Ofício de Registro de Imóveis	Não	R\$ 152.844,06	R\$ 18.646.975,32	R\$ 82.803.644,85	10,4%	Sim

 Autorregulação
ANBIMA

Agente Fiduciário

					e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

A Devedora estima que os recursos captados por meio da Emissão para destinação aos Imóveis Lastro no âmbito da Destinação Futura serão utilizados de acordo com o seguinte cronograma.

[illegible]



UNR Zona Sul	R\$ 82.803.644,8 5	10,4%	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8
UNR FAPA	R\$ 82.803.644,8 5	10,4%	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8
UNR Canoas	R\$ 82.803.644,8 5	10,4%	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8
FACS Tancred o Neves	R\$ 82.803.644,8 5	10,4%	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8
FACS Santa Mônica	R\$ 82.803.644,8 5	10,4%	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8	R\$ 9.200.404,9 8
TOTAL	R\$ 745.232.803, 68	93%	R\$ 82.803.644, 85	R\$ 82.803.644, 85	R\$ 82.803.644, 85	R\$ 82.803.644, 85	R\$ 82.803.644, 85	R\$ 82.803.644, 85	R\$ 82.803.644, 85	R\$ 82.803.644, 85	R\$ 82.803.644, 85

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA EMISSORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS VALORES OU DATAS ALI INDICADOS.

A Emissora poderá destinar os recursos líquidos provenientes da integralização das Debêntures em datas e montantes diversos dos previstos no cronograma acima, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos aos Imóveis Lastro até a Data de Vencimento dos CRI. Por se tratar de cronograma indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado, resgate antecipado ou, mesmo, liquidação antecipada das Debêntures, desde que a Emissora realize a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento dos CRI. Na hipótese de resgate antecipado ou de vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário com relação à destinação de recursos da Emissão perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada. Ademais, fica facultado à Emissora utilizar-se de recursos adicionais aos captados no âmbito da Oferta para fazer frente ao incremento de custos locatícios dos Imóveis Lastro, conforme se fizer necessário, desde que observada a obrigação de destinação integral dos recursos líquidos da Emissão aos referidos Imóveis.





ANEXO IX

FATORES DE RISCO

*O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor Profissional. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora e/ou à Devedora, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo Termo de Securitização (em conjunto com (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Distribuição; e (iv) os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima, os “**Documentos da Operação**”).*

O potencial Investidor Profissional deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora/ou a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor Profissional.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores Profissionais deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

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



Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e, por consequência, dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

A inflação e certas medidas do Governo Federal para combatê-la podem afetar adversamente a economia brasileira e o mercado brasileiro de valores mobiliários, bem como a condução dos negócios da Devedora

O Brasil apresentou, no passado, um histórico de altos índices de inflação. Medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação sobre possíveis medidas governamentais futuras, podem contribuir para incertezas na economia brasileira e para aumentar a volatilidade no mercado de capitais brasileiro. Ações futuras do Governo Federal, incluindo definição das taxas de juros ou intervenções no mercado de câmbio para ajustar ou recuperar o valor do Real, poderão ter efeitos relevantes e adversos na economia brasileira e/ou nos negócios da Devedora. Caso o Brasil apresente altas taxas de inflação no futuro, talvez a Devedora não seja capaz de reajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos operacionais e/ou financeiros. Pressões inflacionárias também podem afetar a capacidade da Devedora de se antecipar a políticas governamentais de combate à inflação que possam causar danos aos seus negócios das suas obrigações financeiras, causando prejuízos financeiros aos seus credores, inclusive aos Titulares dos CRI.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora, seus resultados e operações

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora, seus resultados e operações. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou, e continuará afetando, a confiança dos investidores e a população em geral, o que resultou na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Além disso, investigações e escândalos de escopo nacional podem danificar a reputação do Brasil no mercado financeiro, potencialmente reduzindo o interesse por títulos emitidos dentro do país. O desenvolvimento desses casos pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora e, portanto, sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.



A variação das taxas de juros poderá ter um efeito prejudicial sobre as atividades e resultados operacionais da Devedora

A elevação das taxas básicas de juros estabelecidas pelo Banco Central do Brasil poderá ter impacto negativo no resultado da Devedora, na medida em que pode inibir o crescimento econômico. Diante desse cenário, não há garantia de que serão concedidos financiamentos à Devedora e nem de que os custos de eventual financiamento serão satisfatórios. Na hipótese de elevação das taxas de juros, poderá haver aumento nos custos do serviço da dívida da Devedora e das despesas financeiras deles originadas, o que poderá ter um impacto negativo nos negócios da Devedora, nas suas condições financeiras, nos resultados de suas operações e, por consequência, na sua capacidade de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de remuneração dos Titulares dos CRI.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do Produto Interno Bruto, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora e à Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Emissora e da Devedora de honrar suas obrigações sob os CRI e as Debêntures, prejudicando a expectativa de pagamento aos Titulares dos CRI.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora ou da Devedora

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Emissora, a Devedora, e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora e/ou da Devedora, que poderá, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Emissora e a Devedora, conforme aplicável, serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Política Monetária

O Banco Central brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário e nos negócios da Emissora e/ou da Devedora, o que pode afetar a capacidade de pagamento dos CRI. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os



investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora e sua capacidade de pagamento das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, prejudicando a expectativa de remuneração dos investidores.

Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre a economia nacional e o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais doméstico. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Condições de mercado negativas em outros países, mesmo aqueles de economias desenvolvidas, ainda que possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, podem provocar reações dos investidores, reduzindo o interesse pelos investimentos no mercado brasileiro e causando, por consequência, um impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas, e um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros e no preço de mercado dos CRI. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais e eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão, bem como afetar os resultados financeiros da Devedora, o que pode levar a um impacto adverso negativo nos CRI e, conseqüentemente, para seus investidores.

Eventual rebaixamento na classificação de risco (rating) do Brasil poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), são analisadas as condições políticas, financeiras e econômicas do país. Fatores político-econômicos, os quais estão fora do controle da



Devedora, poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação do Brasil, obtido durante a vigência dos CRI, poderá obrigar determinados investidores (tais como entidades de previdência complementar) a aliená-las, de forma a afetar negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário, prejudicando a expectativa de remuneração dos investidores que tiverem subscrito ou adquirido os CRI.

Situações de instabilidade política, econômica e de outra natureza no Brasil, bem como as políticas ou medidas do governo federal em resposta a tais situações poderão prejudicar os resultados operacionais da Devedora

Situações de instabilidade política e/ou econômica podem afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora. Tais situações incluem, sem limitação, **(i)** mudanças significativas no ambiente legal e/ou regulatório que disciplina emissões no mercado de capitais; **(ii)** turbulências políticas e/ou sociais e/ou econômicas que afetem o retorno esperado pelos potenciais Investidores Profissionais (incluindo, mas sem limitação, a renúncia ou *impeachment* do Presidente da República, cassação de membros do Poder Legislativo, atos de terrorismo, entre outros); **(iii)** mudanças nas condições do mercado financeiro ou de capitais, que afetem a colocação dos CRI no mercado; ou **(iv)** quaisquer eventos de mercado (incluindo alterações nas taxas de juros básicas) que resultem no aumento substancial dos custos, na adequação da colocação dos CRI no mercado ou na razoabilidade econômica da emissão. A Devedora não tem nenhum controle sobre, nem pode prever, quais situações poderão ocorrer no futuro ou quais políticas e medidas o Governo Federal poderá adotar em resposta a tais situações, sendo certo que, caso adote, poderá haver um impacto adverso negativo na Devedora, consequentemente, nos CRI e para seus titulares.

O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países e mercados, especialmente nos Estados Unidos da América e Europa, em relação aos mercados emergentes, podem ter um impacto negativo no investimento no Brasil

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento, resultaram na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes, afetaram significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, podem impactar negativamente os CRI.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras são influenciados, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

O conflito envolvendo a Rússia e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que



causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira. Referido conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Frise-se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos na celeuma, mas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

O Brasil e a Devedora estão sujeitos aos acontecimentos que incluem a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; a guerra entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais; a disputa econômica entre os Estados Unidos e a China; bem como crises na Europa e em outros países, que afetaram a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetaram, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, podendo afetar negativamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais. Qualquer surto no Brasil ou no mundo pode afetar diretamente as operações da Emissora e/ou da Devedora

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de coronavírus (COVID-19) em escala global, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais, podendo ter um efeito recessivo na economia brasileira. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, bem como no fechamento prolongado de locais de trabalho, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios da Emissora, da Devedora e/ou de suas controladas, sua condição financeira e seus resultados. Qualquer surto futuro desse tipo poderia restringir de maneira geral as atividades econômicas da Emissora, da Devedora e/ou de suas controladas nas regiões afetadas, podendo resultar em volume de negócios reduzido, fechamento temporário das instalações, ou ainda afetar adversamente seus respectivos resultados operacionais, de outras empresas ou clientes dos quais dependem. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial de Saúde ("OMS") declarou o estado de pandemia em razão da disseminação global da doença causada pela COVID-19. Na prática, a declaração significou o reconhecimento pela OMS de que, desde então, o vírus se disseminou por diversos continentes com transmissão sustentada entre as pessoas. A declaração da pandemia da COVID-19 desencadeou severas medidas por parte de autoridades governamentais no mundo todo, a fim de tentar controlar o surto da doença, resultando em ações relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e *lockdown*, restrições a viagens e transportes públicos, assim como



fechamento prolongado de locais de trabalho.

No Brasil, estados e municípios, incluindo aqueles onde a Devedora atua, seguiram essas providências, adotando medidas para impedir ou retardar a propagação da doença, como restrição à circulação e o isolamento social. Consequentemente, essas medidas influenciaram no comportamento da população em geral, resultando na queda de produtividade ou até mesmo na paralisação de diversos setores, impactando o consumo e os níveis de desemprego. Contudo, medidas do governo brasileiro foram implementadas, buscando amenizar os riscos de um maior desemprego e paralisações das atividades, além de que, com um maior controle da doença, gradualmente as flexibilizações do distanciamento social e circulação de pessoas foram ampliadas nas principais regiões do País. No entanto, medidas mais restritivas podem vir a ser adotadas pelas autoridades a qualquer tempo, principalmente associadas às condições de controle da doença em determinadas regiões, impactando sua população e atividades.

A disseminação de doenças transmissíveis, como o surto de COVID-19, pode trazer a necessidade de realização de quarentena, implicando no fechamento de estabelecimentos e na suspensão de atendimentos presenciais.

A ocorrência de um qualquer dos eventos listados acima poderá afetar adversamente os negócios, a condição financeira e o resultado operacional da Devedora e, consequentemente, afetar o fluxo de pagamento dos CRI. O mesmo também poderá ocorrer caso clientes e fornecedores da Devedora tenham seus negócios, condição financeira e resultado operacional afetados em virtude de qualquer um dos eventos listados acima. Assim, caso qualquer desses eventos ocorra, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora pode ser afetada direta ou indiretamente; comprometendo, consequentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

RISCOS RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora, da Devedora e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, podem ocorrer situações em que ainda não exista um entendimento consolidado acerca de determinadas situações que tenham sido objeto de recentes alterações legais ou regulatórias, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos investidores

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de



securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que, caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora na forma das Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. O patrimônio atual da Emissora poderá não ser suficiente para responder aos prejuízos causados o que poderá ter um impacto negativo na eventual responsabilização da Emissora, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Crescimento da Emissora e de seu capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

A importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e



resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis

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

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no País sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora

Os CRI são lastreados nas Debêntures de emissão da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas do Crédito Imobiliário e vinculadas aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRI, dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial das Debêntures, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.



Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Agente Escriurador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Caso ocorra qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI, este poderão ter sua expectativa de rendimento prejudicada.

Outros riscos relacionados à Emissora

Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no *website* da CVM (www.cvm.gov.br) e no *website* de relações com investidores da Emissora (www.virgo.com.br).

RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA, AOS NEGÓCIOS DA DEVEDORA E AO SEU SETOR DE ATUAÇÃO

A Devedora enfrenta concorrência significativa em cada curso que oferece e em cada mercado geográfico em que opera e, se não competir com eficiência, poderá perder participação de mercado e lucratividade.

A Devedora concorre com faculdades, universidades e centros universitários públicos e privados. Seus concorrentes, inclusive instituições de ensino superior públicas, podem oferecer cursos semelhantes ou melhores aos oferecidos pela Devedora, contar com mais recursos, ter mais prestígio na comunidade acadêmica, unidades com localização mais conveniente e com melhor infraestrutura e/ou cobrar mensalidades mais baixas ou até mesmo não cobrar mensalidades. A Devedora pode ser obrigada a aumentar suas despesas operacionais ou reduzir suas mensalidades como resposta à concorrência a fim de reter ou atrair estudantes ou buscar novas oportunidades de mercado. Assim, aumentos de mensalidades causados por fatores macroeconômicos ou específicos aos nossos negócios podem impactar a capacidade da Devedora de atrair e reter estudantes. A Devedora enfrenta, ainda, a concorrência de cursos de ensino a distância promovidos por seus concorrentes, que possuem um histórico e experiência neste segmento e ainda, se caracterizam por apresentar custos mais baixos e maior flexibilidade ao estudante se comparados



aos cursos presenciais. Ademais, a Devedora pode enfrentar a concorrência de grupos estrangeiros que atuem no mesmo setor educacional que ela atua e/ou que pretende atuar.

Adicionalmente, com relação à HSM, a Devedora enfrenta a concorrência de outros eventos promovidos por terceiros com o mesmo público-alvo, inclusive no que tange à contratação dos palestrantes, além dos impactos da pandemia da COVID-19, com o cancelamento de eventos já planejados e futuros da HSM. A Devedora não pode garantir que será capaz de competir com sucesso com seus concorrentes atuais e futuros, o que poderá causar um efeito prejudicial relevante nos seus negócios e resultados e consequentemente na sua capacidade de honrar com seus compromissos no âmbito das Debêntures, afetando adversamente os Titulares de CRI

As dificuldades em integrar e gerenciar com eficiência um número cada vez maior de unidades ou a expansão de seus negócios para segmentos educacionais em que ainda não atua podem prejudicar os negócios e resultados da Devedora, bem como sua cultura de negócio.

A estratégia da Devedora inclui a expansão orgânica, mediante aumento da oferta de turmas e cursos nas unidades existentes e abertura de novas unidades, bem como por meio da aquisição de instituições de ensino superior e sua integração à sua rede de ensino. O plano de expansão da Devedora tem como premissa a implantação e manutenção da sua cultura de ensino, com foco em qualidade. A cultura corporativa e de ensino da Devedora são pilares fundamentais do seu modelo de negócios. Caso a Devedora não seja capaz de manter seus padrões atuais, ela poderá perder participação no mercado e ser prejudicada, o que poderá causar um efeito prejudicial relevante nos seus negócios e resultados e consequentemente na sua capacidade de honrar com seus compromissos no âmbito das Debêntures, afetando adversamente os Titulares de CRI. Além disso, A Devedora está constantemente analisando oportunidades de negócio que podem expandir suas atividades para outros segmentos educacionais, em que atualmente não atua e não tem histórico ou experiência. A Devedora pode não obter resultados operacionais satisfatórios nesses novos segmentos a curto ou mesmo longo prazo, o que poderá afetá-la de forma adversa e consequentemente na sua capacidade de honrar com seus compromissos no âmbito das Debêntures, afetando negativamente os Titulares de CRI.

A Devedora pode não receber os benefícios esperados da aquisição de ativos do Grupo Laureate, bem como estar exposta a riscos adicionais em razão de tal aquisição, o que pode afetá-la adversamente.

Os benefícios esperados da aquisição da Laureate são, necessariamente, baseados em projeções e premissas de consultores especializados contratados pela Devedora sobre os negócios combinados da Ânima e da Laureate, que podem não se materializar conforme o esperado ou que podem se revelar imprecisos. A capacidade da Devedora de alcançar os benefícios esperados dependerá de sua capacidade de integrar com sucesso e eficiência os negócios e operações da Laureate com os seus negócios e obter as sinergias esperadas. A Devedora poderá encontrar desafios significativos na integração e reconhecimento com sucesso dos benefícios previstos da aquisição da Laureate, uma vez concluída, incluindo os seguintes:



- potencial interrupção ou redução do crescimento nos negócios da Devedora, devido ao desvio da atenção da administração e incerteza com os atuais relacionamentos com fornecedores da Laureate;
- coordenar e integrar equipes de pesquisa e desenvolvimento em tecnologias e produtos para aprimorar o desenvolvimento de produtos e, ao mesmo tempo, reduzir custos;
- consolidar e integrar infraestruturas empresariais, de tecnologia da informação, financeiras e administrativas, e integrar e harmonizar negócios e outros sistemas de *back-office*, o que pode ser mais difícil do que o previsto;
- coordenar esforços de vendas e marketing para posicionar com eficácia as capacidades e o direcionamento do desenvolvimento de produtos da Devedora;
- dificuldades em alcançar economias de custo previstas, sinergias, oportunidades de negócios e perspectivas de crescimento da combinação dos negócios da Laureate com os da Devedora;
- limitações sobre a capacidade de gestão da Ânima e da Laureate para planejar efetivamente a integração das duas empresas;
- o aumento da escala e complexidade de operações da Devedora resultante da aquisição da Laureate;
- retenção de funcionários, fornecedores e outros parceiros importantes da Laureate;
- dificuldades em antecipar e responder às ações que podem ser tomadas pelos concorrentes em resposta à transação;
- a assunção e exposição a passivos desconhecidos ou contingentes da Laureate.

Se a Devedora não gerenciar com sucesso esses problemas e os outros desafios inerentes à integração de um negócio adquirido da escala da Laureate, então ela poderá não alcançar os benefícios previstos da aquisição da Laureate, podendo incorrer em despesas imprevistas e resultados operacionais da Devedora podem ser afetados materialmente e adversamente, com a consequente afetação de sua capacidade de honrar com seus compromissos no âmbito das Debêntures, afetando negativamente os Titulares de CRI.

Adicionalmente, a Devedora deverá assumir, sem direito à indenização, passivos não contabilizados no âmbito da aquisição da Laureate, os quais foram estimados e quantificados em R\$ 585 milhões, apurados em 30 de setembro de 2020, com base na auditoria legal e financeira realizada pela Devedora no âmbito da aquisição da Laureate e correspondem à parte de eventuais perdas para processos cujas chances de perda foram classificadas pelos respectivos advogados como possíveis e remotas. Dentre as contingências avaliadas, foram identificados incidentes, investigações e processos judiciais, administrativos e arbitrais relevantes, seja em razão dos valores ou ativos envolvidos, seja em razão das matérias tratadas, incluindo de natureza cível, trabalhista, criminal, tributária e imobiliária, tais quais ações civis públicas, ações de improbidade administrativa, ações possessórias, incidentes de vazamento de dados e inquéritos criminais. A Devedora poderá estar exposta também a passivos desconhecidos e/ou imaterializados dos ativos objeto da aquisição da Laureate, inclusive de natureza ambiental, compliance e regulatória educacional, especialmente com relação a certas autorizações licenças das instituições de ensino mantidas pela Laureate e dos



curso ofertado e potenciais fraudes perante o MEC, dentre outras matérias, os quais também não estariam sujeitos à indenização por parte da Laureate. Quaisquer dessas contingências, materializadas ou potenciais, conhecidas ou não, poderão impactar adversamente e de forma relevante a Devedora, suas atividades, resultados operacionais, capacidade de se valer de benefícios fiscais e linhas de crédito, contratar com Poder Público, econômico-financeira e/ou reputação, o que poderá também afetar materialmente também o preço das ações da Devedora.

O aumento dos níveis de inadimplência no pagamento das mensalidades, a desistência dos cursos pelos estudantes da Devedora ou o insucesso de público nos eventos promovidos por ela ou por suas controladas poderá afetar a Devedora negativamente.

O aumento dos níveis de inadimplência no pagamento das mensalidades creditadas à Devedora por parte de seus estudantes, de desistência durante o andamento do curso, bem como o eventual insucesso de público para os eventos promovidos pela Devedora ou por suas controladas podem afetar negativamente fluxo de caixa da Devedora, sua capacidade de cumprir com as suas obrigações financeiras, inclusive aquelas decorrentes das Debêntures, impactar a provisão para créditos de liquidação duvidosa e o atingimento de suas metas e objetivos, o que poderá causar um efeito prejudicial relevante nos seus negócios e resultados, afetando adversamente os Titulares de CRI.

A desistência durante o andamento do curso está relacionada com a condição financeira dos estudantes da Devedora, que pode, dentre outras razões, ter sido afetada negativamente pela pandemia da COVID-19. Se houver um aumento nos níveis de desistência, a sua base de alunos poderá cair para níveis que possam impossibilitar a realização dos nossos objetivos financeiros. Qualquer aumento nas taxas de desistência pode afetar materialmente e adversamente negócios e resultados operacionais da Devedora e consequentemente a sua capacidade de honrar com seus compromissos no âmbito das Debêntures, afetando adversamente os Titulares de CRI.

A perda ou redução das políticas de financiamento e/ou benefícios fiscais conferidos pela adesão da Devedora ao PROUNI e ao FIES poderão afetar adversamente seus resultados.

A Devedora possui acesso ao Fundo de Financiamento ao Estudante do Ensino Superior – FIES (“FIES”), programa criado pelo MEC e gerido pelo Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação (“FNDE”), destinado a financiar estudantes que se enquadrem nos requisitos do programa, em cursos presenciais de educação profissional, técnica e tecnológica, e em programas de mestrado e doutorado com avaliação positiva nos processos conduzidos pelo MEC. Também aderimos a partir de 2005, ao ProUni – Programa Universidade para Todos (“PROUNI”), que tem como finalidade a concessão de bolsas de estudos integrais e parciais a estudantes de baixa renda, em cursos de graduação e cursos tecnológicos, em instituições privadas de ensino superior, oferecendo, em contrapartida, isenção de alguns tributos federais às instituições que aderirem ao PROUNI. No período de nove meses encerrado em 30 setembro 2020, os recursos do FIES representavam 14,4% da sua receita líquida. exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, a receita FIES representavam 8,9% da receita líquida da Devedora. Em 31 de dezembro de 2020, a receita FIES representavam 14,0% da receita líquida da Devedora. No exercício social



encerrado em 31 de dezembro de 2019, a receita do FIES representavam 17,2% da receita líquida da Devedora. Caso o Governo Federal decida extinguir ou reduzir os benefícios do PROUNI ou do FIES, ou caso a Devedora não consiga cumprir os requisitos para utilização do PROUNI e do FIES, ou, ainda, caso os estudantes não consigam cumprir os requisitos para sua utilização, os resultados operacionais da Devedora poderão ser afetados e ela poderá passar a pagar os tributos dos quais, hoje, é isenta em razão do PROUNI ou que podem ser objeto de compensação em razão do FIES, o que poderá causar um efeito prejudicial relevante nossos negócios e resultados da Devedora e, consequentemente, na sua capacidade de honrar com seus compromissos no âmbito das Debêntures, afetando adversamente os Titulares de CRI.

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, os descontos decorrentes do PROUNI totalizaram R\$ 427,4 milhões, R\$ 248,5 milhões e R\$ 226,2 milhões, respectivamente, o que a Devedora deduziu de suas receitas brutas ao apresentar a receita líquida em suas demonstrações financeiras.

Em 21 de julho de 2020 o Ministério da Economia apresentou ao Congresso Nacional o Projeto de Lei nº 3.887/2020 que busca instituir a Contribuição Social sobre Operações com Bens e Serviços - CBS, e altera a legislação tributária federal ("Projeto de Lei 3.887"), o qual se encontra em discussão no Congresso Nacional. Dentre as alterações propostas, referido Projeto de Lei altera a Lei do PROUNI para excluir as isenções relativas a Contribuição Social para Financiamento da Seguridade Social, e a Contribuição para o Programa de Integração Social (tributos substituídos pela CBS), contudo, não inclui a previsão de isenção em relação à CBS. Caso referido Projeto de Lei seja aprovado da forma como proposto, haverá incidência da CBS à alíquota de 12% sobre receita bruta da Devedora, o que poderá afetar significativamente os seus resultados e, consequentemente, a sua capacidade de honrar com seus compromissos no âmbito das Debêntures, afetando adversamente os Titulares de CRI.

Caso as regras que se aplicam ao PROUNI venham a ser alteradas com a criação de novas restrições, a isenção fiscal obtida pela Devedora poderá ser significativamente reduzida e, assim, causar um efeito adverso aos seus negócios e resultados.

Parte do sucesso da Devedora depende da qualidade de sua equipe executiva, sendo que a perda de qualquer membro da alta administração poderia afetar negativamente o seu negócio.

Nosso sucesso futuro depende em grande parte da continuidade e qualidade dos serviços prestados pela alta administração da Devedora, cujos membros são essenciais para o desenvolvimento e execução de suas estratégias de negócios. A Devedora está sujeita ao risco de perda de membros da sua alta administração para empresas concorrentes ou para criar instituições de ensino concorrentes. Não há garantias de que a remuneração contratada ou os acordos de não concorrência celebrados com a alta administração da Devedora serão suficientemente amplos ou eficazes para impedir que membros renunciem aos cargos que atualmente ocupam, ou que os acordos de não concorrência sejam mantidos pelo Poder Judiciário. Caso alguns membros da sua alta administração deixem de trabalhar com a Devedora, ela poderá ter dificuldade para encontrar



substitutos à altura ou em tempo hábil, o que poderia causar um efeito prejudicial relevante aos seus negócios e resultados e, conseqüentemente, na sua capacidade de honrar com seus compromissos no âmbito das Debêntures, afetando adversamente os Titulares de CRI.

A Devedora pode ser adversamente afetada se não conseguir manter a qualidade do ensino e da infraestrutura em toda a sua rede, nem obtiver notas de avaliação positivas de suas unidades e de seus estudantes.

A Devedora acredita que a qualidade de seu ensino é um fator chave de sua estratégia e um importante fator de diferenciação perante seus concorrentes. A Devedora não pode garantir que terá condições de reter seus atuais professores ou recrutar novos professores que atendam aos seus padrões de qualidade. A falta de professores qualificados ou a queda na qualidade de seu ensino, real ou percebida, em um ou mais de seus mercados, pode ter um efeito prejudicial relevante sobre seus negócios e, conseqüentemente, na sua capacidade de honrar com seus compromissos no âmbito das Debêntures, afetando adversamente os Titulares de CRI.

Além disso, as instituições e os estudantes da Devedora são frequentemente avaliados e pontuados pelo MEC. A Devedora pode ter suas matrículas reduzidas e ser prejudicada em virtude da percepção dos estudantes sobre queda na qualidade do ensino que a Devedora oferece, na hipótese de suas unidades, cursos ou seus estudantes receberem do MEC avaliação negativa, podendo prejudicar seus resultados operacionais e sua situação financeira. Além disso, caso algum de seus cursos seja avaliado como insatisfatório, a Devedora poderá vir a celebrar um termo de compromisso entre a instituição de ensino superior aplicável e o MEC, incluindo as metas, providências e prazos para corrigir as condições insatisfatórias. O não cumprimento, total ou parcial, das condições prescritas no termo de compromisso pode resultar em penalidades aplicadas pelo MEC, que incluem desativação de cursos e habilitações, suspensão temporária de ingresso de novos estudantes e até descredenciamento, bem como o inaccess da Devedora às políticas de financiamento ou a benefícios fiscais, o que poderá causar um efeito prejudicial relevante aos seus negócios e resultados e, conseqüentemente, comprometer a sua capacidade de honrar com seus compromissos no âmbito das Debêntures, afetando adversamente os Titulares de CRI.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais, administrativos ou arbitrais podem afetar adversamente a Devedora.

Tanto a Devedora, quanto seus administradores podem ser, no futuro, parte em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais em matéria cível, tributária, trabalhista, criminal e ambiental, dentre outras, inclusive envolvendo instituições de ensino que adquirir, bem como seus fornecedores, estudantes, membros do corpo docente e/ou autoridades concorrenciais e tributárias, dentre outras, decorrentes tanto dos negócios em geral da Devedora como de eventos não recorrentes de natureza societária, ambiental, tributária, regulatória, dentre outros.

Adicionalmente, estão em curso ações judiciais propostas pela Devedora e contra a Devedora envolvendo o reconhecimento da imunidade tributária da Unimonte, da Una Gestão e da SOCIESC no período em que eram instituições de ensino sem fins lucrativos e que prestavam assistência social. A Devedora não pode garantir que os resultados desses processos serão favoráveis aos



seus interesses ou, ainda, que terá provisionamento, parcial ou total, com relação a todos os passivos que eventualmente decorrerem desses processos (tendo em vista que, nos termos da legislação brasileira, somente há provisionamento para processos cuja perda é considerada provável). O patrimônio dessas sociedades, incluindo seus bens imóveis, foram apresentados em garantia a execuções fiscais em que se discute a incidência de imunidade tributária, estando tais bens sujeitos às atuais e a novas restrições. O acesso da Devedora às políticas de financiamento ou aos benefícios fiscais poderão ser afetados caso seus administradores ou a Devedora sejam condenados em processos de natureza criminal.

Decisões contrárias aos interesses da Devedora e aos seus administradores que eventualmente alcancem valores substanciais ou que prejudiquem suas operações, em especial contratações com pessoas de direito público e eventuais benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios concedidos pelo Poder Público ou, ainda, sua imagem institucional podem vir a causar um efeito prejudicial relevante nos seus negócios, reputação e resultados e, conseqüentemente, na sua capacidade de honrar com seus compromissos no âmbito das Debêntures, afetando adversamente os Titulares de CRI.

A Devedora pode ser prejudicada se não conseguir identificar, abrir, manter e/ou instalar suas unidades em condições economicamente eficientes e/ou se não conseguir obter os atos e/ou providimentos administrativos necessários para autorizações ou credenciamentos das suas unidades de forma tempestiva. Se a Devedora não for capaz de executar seu plano de expansão orgânica por meio da abertura de novas unidades na forma planejada, seus negócios e resultados poderão ser prejudicados.

A abertura de novas unidades, a manutenção das unidades existentes e/ou a consolidação daquelas provenientes de aquisições feitas pela Devedora representam desafios únicos e exigem que a Devedora faça investimentos importantes em infraestrutura, *marketing*, pessoal e outras despesas pré-operacionais, conforme o caso. Esses desafios incluem a identificação e/ou manutenção de locais estratégicos, negociação da aquisição de imóveis e/ou negociação ou renegociação da locação de imóveis, construção ou reforma de instalações (inclusive bibliotecas, laboratórios e salas de aula), obtenção e manutenção de licenças de funcionamento, obtenção e atualização de alvarás de construção e certificados de conclusão de obras, obtenção e manutenção de Autos de Vistoria do Corpo de Bombeiros competente, contratação e treinamento de professores e funcionários e investimento em administração e suporte. Adicionalmente, a Devedora é obrigada a registrar suas novas unidades no MEC, antes de abri-las ou operá-las, bem como providenciar o credenciamento das instituições de ensino, autorização ou reconhecimento dos cursos, a fim de estar apta a expedir diplomas e certificados aos seus estudantes. Se a Devedora não for capaz de realizar os investimentos necessários à abertura de novas unidades, de forma a atender o seu plano de negócios ou a todas as especificações do MEC e de outros órgãos governamentais federais, estaduais e municipais, ou caso tais processos perante o MEC encontrem problemas que resultem no atraso de seu credenciamento, autorização ou reconhecimento, em razão da imposição de restrições, metas pelo MEC, entre outros e/ou caso este não conceda anuência às solicitações da Devedora, ela poderá sofrer um efeito prejudicial relevante em seus negócios e resultados e,



consequentemente, na sua capacidade de honrar com seus compromissos no âmbito das Debêntures, afetando adversamente os Titulares de CRI.

A Devedora pode ser responsabilizada por determinados eventos que possam ocorrer em suas unidades e sua cobertura de seguros pode não ser suficiente para proteger a Devedora contra perdas substanciais.

A Devedora pode ser responsabilizada por atos ilícitos praticados por diretores, professores e funcionários relacionados às suas atividades. Em caso de acidentes, lesões ou outros danos a seus estudantes dentro de unidades da Devedora, ela poderá enfrentar reclamações sob a alegação de que foi negligente, realizou supervisão inadequada ou foi, de outro modo, responsável por tais acidentes, lesões ou danos. Também a Devedora pode enfrentar alegações de que professores ou outros funcionários cometeram assédio sexual ou outros atos ilícitos contra seus estudantes. As atuais apólices de seguros contratadas pela Devedora podem (i) não propiciar proteção contra esses tipos de reivindicações e não ser suficiente para suprir eventuais indenizações que a Devedora venha a ser obrigada a pagar ou (ii) não apresentar cobertura para determinados atos ou fatos. Também a Devedora não pode garantir que no futuro será capaz de renovar as suas apólices de seguros nas mesmas condições que atualmente dispõe, por preços adequados ou sob qualquer preço. As ações de responsabilidade podem afetar sua reputação e prejudicar seus resultados financeiros. Mesmo que malsucedidas, essas ações podem causar publicidade negativa, afetar a imagem da Devedora, diminuir o número de matrículas, aumentar a evasão de estudantes, envolver despesas substanciais e demandar tempo e atenção da administração da Devedora, o que poderá causar um efeito prejudicial relevante nos seus negócios e resultados e, consequentemente, na sua capacidade de honrar com seus compromissos no âmbito das Debêntures, afetando adversamente os Titulares de CRI.

Falhas nos processos de governança da Devedora, gestão de riscos e compliance podem causar efeitos adversos para a Devedora.

A Devedora está sujeita à Lei nº 12.846/13 (“Lei Anticorrupção”), que impõe responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude praticados por seus dirigentes, administradores e colaboradores e terceiros agindo em seu nome. Dentre as sanções aplicadas àqueles considerados culpados estão: multas, perda de benefícios ilicitamente obtidos, suspensão de operações corporativas, confisco de ativos e dissolução da pessoa jurídica envolvida na conduta ilícita, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar material e adversamente os resultados da Devedora. De acordo com a Lei Anticorrupção, as pessoas jurídicas consideradas culpadas por atos de corrupção poderão ficar sujeitas a multas no valor de até 20% do faturamento bruto do exercício anterior ao da instauração do processo administrativo ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R\$6.000,00 e R\$60.000.000,00.

O Brasil ainda possui uma percepção de elevado risco de corrupção pública, o que pode deixar a Devedora exposta à possíveis violações de leis anticorrupção, incluindo a brasileira. Adicionalmente, os processos de governança, políticas, gestão de riscos e *compliance* da Devedora podem não ser capazes de: (i) detectar violações à Lei Anticorrupção ou outras violações relacionadas, como leis



de combate à lavagem de dinheiro e demais leis aplicáveis com relação à condução do seu negócio perante entidades governamentais; (ii) detectar ocorrências de condutas indevidas e comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus administradores, funcionários, pessoas físicas e jurídicas contratadas e outros agentes que possam representar a Devedora, (iii) gerenciar todos os riscos identificados na sua política de gerenciamento de riscos e novos riscos; e (iv) detectar outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos e morais. Falhas em seus processos de governança, políticas, gestão de riscos e *compliance*, poderão afetar material e adversamente nossa reputação, negócios, capacidade de contratação com poder público, condições financeiras e resultados operacionais, inclusive com a incorrência em eventos de liquidação antecipada de determinados instrumentos financeiros da Devedora, incluindo as Debêntures que lastreiam os CRI, afetando adversamente os Titulares de CRI.

A Devedora enfrenta riscos relacionados às licenças e alvarás para a instalação e a operação de suas unidades

As atividades da Devedora estão sujeitas à obtenção e manutenção de autorizações, licenças e alvarás relacionados à operação e a localização das unidades, como, por exemplo, licenças de funcionamento e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, e a Devedora deve obtê-los e renová-los periodicamente. O cenário de pandemia da Covid-19 pode ter efeitos nos prazos e procedimentos para renovação das referidas licenças e alvarás.

Em não sendo possível a obtenção ou renovação destas licenças e alvarás, a Devedora poderá vir a sofrer sanções administrativas ou judiciais, incluindo o pagamento de multas, a suspensão de suas atividades ou até a interdição das unidades nas quais opera, bem como pagamento de multas e problemas relacionados ao seguro em caso de acidentes, afetando também a sua imagem.

Os resultados operacionais da Devedora poderão ser afetados negativamente nos casos de interdição em decorrência da não obtenção ou não renovação de alvarás e licenças exigidos para o exercício de suas atividades nos imóveis, o que pode comprometer sua capacidade de honrar com seus compromissos no âmbito das Debêntures, afetando adversamente os Titulares de CRI.

A Devedora pode não conseguir atender às cláusulas restritivas (“Covenants”) de seus contratos de empréstimos.

A Devedora está sujeita a determinadas cláusulas restritivas (“*Covenants*”) existentes em seus contratos de empréstimos e financiamentos, com base em determinados índices financeiros e aspectos não financeiros (obrigações). Os aspectos financeiros estão relacionados aos níveis de alavancagem da Devedora, com verificações anuais. Os *Covenants* mais relevantes a serem atendidos pela Devedora são índices financeiros medidos pela relação entre a Dívida Líquida e o EBITDA ajustado (considera a anualização de aquisições de empresas e/ou ajustes não recorrentes).

As obrigações não financeiras incluem restrições de alterações ao controle societário, direto ou indireto, dentre outras.

Em 31 de março de 2022 a Devedora assinou uma Carta de Dispensa (“*Waiver Letter*”) com o *International Finance Corporation* (“*IFC*”), na qual obteve *waivers*: (i) autorizando a recompra de



ações realizada durante o trimestre e (ii) considerando o novo perfil financeiro do grupo econômico da Devedora após a aquisição da Laureate Brasil, renegociando os índices de “Dívida financeira líquida/EBITDA ajustado” e “EBITDA ajustado/Despesa financeira líquida” exclusivamente para o trimestre findo em 31 de março de 2022. A referida *Waiver Letter* não implicou em nenhuma outra dispensa, alteração ou variação de quaisquer disposições do contrato de empréstimo com o IFC, as quais permanecem em pleno vigor e efeito.

A Devedora pode não ser capaz de atender aos referidos *Covenants* financeiros e demais obrigações estabelecidas com seus credores, incluindo os Titulares de CRI, em virtude de condições adversas de seu ambiente de negócios, incluindo condições resultantes da pandemia de COVID-19, como a falta de liquidez ou retração do mercado em que atua. Em consequência, pode-se deflagar o vencimento antecipado de dívidas, incluindo as Debêntures que lastreiam os CRI, pode ocorrer a limitação do acesso da Devedora a novas linhas de financiamento para a execução de seu plano de investimentos, além de do vencimento antecipado cruzado ou do inadimplemento cruzado (*cross-acceleration e cross-default*) de outras obrigações da Devedora, conforme cláusulas presentes em contratos de empréstimos e financiamentos existentes, inclusive garantias. O vencimento antecipado de qualquer de seus contratos financeiros pode afetar a sua capacidade em honrar seus compromissos e acarretar um impacto adverso relevante nos negócios da Devedora, em sua situação financeira e, consequentemente, na sua capacidade de honrar com seus compromissos no âmbito das Debêntures, afetando adversamente os Titulares de CRI.

A Devedora pode não ser capaz de reajustar as mensalidades cobradas para repassar os aumentos em seus custos.

A principal fonte de receita da Devedora é o recebimento das mensalidades cobradas de seus estudantes. Do total de seus custos e despesas, no período exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, 50,5% decorrem de despesas com pessoal e 1,8% com gastos de ocupação. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, 53,5% dos seus custos e despesas decorrem de despesas com pessoal e 2,3% com aluguéis. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, 58,7% dos seus custos e despesas decorrem de despesas com pessoal e 3,5% com aluguéis. Tanto as despesas com pessoal quanto os aluguéis, incluindo os Contratos de Locação objeto de destinação de recursos no âmbito da Emissão, são normalmente corrigidos por índices que refletem as oscilações inflacionárias. Caso a Devedora não consiga repassar os aumentos em seus custos aos estudantes, por meio de aumento nas mensalidades, seus negócios e resultados poderão sofrer um efeito prejudicial relevante, comprometendo sua capacidade de honrar com seus compromissos no âmbito das Debêntures, afetando adversamente os Titulares de CRI.

A Devedora pode ser prejudicada se o governo alterar sua estratégia de investimento em educação.

De acordo com a Lei nº 9.394, de 20 de dezembro de 1996 (“Lei nº 9.394”), o Brasil deve estimular investimentos no ensino superior por entidades privadas. Historicamente, o apoio do governo ao ensino superior concentra-se em determinadas universidades que atuam como centros de excelência e pesquisa. O número limitado de vagas e processos de admissão altamente



competitivos restringem significativamente o acesso a essas universidades. O mercado de ensino superior privado cresce em razão do critério seletivo de apoio do Governo Federal para um número limitado de instituições públicas. Se o Governo Federal alterar essa política de investimento, a Devedora poderá enfrentar uma maior concorrência, por exemplo, por meio (i) do aumento do nível de investimentos públicos no ensino superior em geral; e (ii) da transferência dos recursos de universidades que atuam como centros de excelência e pesquisa para instituições de ensino superior públicas acessíveis a potenciais estudantes da Devedora.

Além disso, o Governo Federal pode reduzir o nível de investimentos públicos nos ensinos fundamental e médio, resultando na diminuição do número de novos estudantes que buscam o ingresso em instituições de ensino superior depois de concluírem o ensino médio, restringindo, assim, a demanda pelos cursos da Devedora. Qualquer alteração da política que afete o nível de investimentos públicos em educação poderá causar um efeito prejudicial relevante nos negócios e resultados da Devedora e, conseqüentemente, na sua capacidade de honrar com seus compromissos no âmbito das Debêntures, afetando adversamente os Titulares de CRI.

Ausência de garantia e risco de crédito da Devedora

Não serão constituídas garantias em benefício dos Titulares dos CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

RISCOS RELATIVOS À DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Risco relativo à destinação de recursos das Debêntures que lastreiam os CRI pela Devedora

Os contratos de locação em que a Devedora figura como locatária têm prazos determinados que variam desde 1 (um) ano até prazo indeterminado, podendo ser renovados nos termos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada. Caso a Devedora deixe de cumprir com suas obrigações nos termos de seus contratos de locação ou haja o transcurso do prazo de duração desses contratos sem suas renovações, tais contratos de locação podem ser encerrados.

Ademais, nem todos os contratos de locação de imóveis da Devedora, incluindo aqueles objetos de Destinação Futura, estão registrados nas respectivas matrículas, o que pode resultar na necessidade de desocupação do imóvel em até 90 dias nos termos da legislação aplicável, caso o atual proprietário venda o imóvel e o adquirente não tenha interesse em manter a locação do imóvel para a Devedora, com a eventual necessidade.

Seja qual for a hipótese de extinção desses instrumentos, caso um contrato de locação objeto de Destinação Futura venha a ser rescindido antecipadamente, poderá haver um impacto negativo na comprovação da destinação de recursos por parte da Devedora, acarretando, eventualmente, no vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI. Ademais, caso, eventualmente, tais rescisões ou resilições venham a impor desfalque na



capacidade da Devedora de destinar os recursos das Debêntures, ela poderá buscar a inserção de novos Imóveis Lastro no âmbito da Destinação Futura, a qual deverá ser aprovada por Assembleia Geral de Titulares de CRI. Caso a Devedora não logre sucesso em inserir tais Imóveis Lastro, o CRI poderá ter seu lastro imobiliário afetado, caso a Devedora não consiga comprovar a efetiva destinação futura de recursos das Debêntures com os demais Imóveis Lastro remanescentes, o que poderia levar ao vencimento antecipado das Debêntures e impactar adversamente os Titulares de CRI.

Em caso de vencimento antecipado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na Data de Vencimento.

Processos e contingências envolvendo a Devedora e os Locatários e questões envolvendo os Contratos de Locação.

Caso a Devedora e/ou os Locatários sejam autuados, processados, ou sejam alvos de procedimento judicial ou administrativo similar, por parte das autoridades competentes, a Emissão, o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, bem como ao valor e liquidez dos CRI poderão ser negativamente afetados. Além disso, pode haver outros passivos ou débitos com potencial risco de impactar negativamente a Emissão, os Contratos de Locação e respectivos imóveis, o valor e liquidez dos CRI, o pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e, consequentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

RISCOS RELACIONADOS AO LASTRO

Risco de Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29, §1º, inciso II da Lei 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e resgate antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização, caso a Emissora não o faça.

Nesse caso, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco, estrutura e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo



de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

Na ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI, Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA Oferta de Resgate Antecipado Total ou verificação um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, tal situação acarretará o resgate antecipado dos CRI da respectiva série e, consequentemente, redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI.

Risco relacionado à dependência de deliberação em assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Alguns dos eventos de vencimento antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a não decretação do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI dependerão de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, a capacidade da Devedora em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação pode sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Além disso, em caso de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação em CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

As obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures estão sujeitas a hipóteses de vencimento antecipado

A Escritura de Emissão de Debêntures estabelece hipóteses que ensejam o vencimento antecipado (automático ou não) das obrigações da Devedora com relação às Debêntures. Não há garantias de que a Devedora disporá de recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento das Debêntures na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado de suas obrigações, o que poderá afetar a capacidade da Devedora pagar à Emissora os valores que lhes forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e consequentemente, que a Emissora poderá arcar, às expensas do Patrimônio Separado, com o pagamento dos CRI. Ademais, o vencimento antecipado poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades da Devedora. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento nos CRI.

Além disso, em caso de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação em CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

Risco de recebimento antecipado dos Créditos Imobiliários

As Debêntures e, consequentemente, os CRI poderão ser resgatados antecipadamente na



ocorrência de um evento de vencimento antecipado. Ainda, a Devedora poderá resgatar antecipadamente as Debêntures de cada série de acordo com os prazos de carência previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. Por fim, a Devedora poderá, ainda, realizar oferta de resgate antecipado das Debêntures de cada série de acordo com os prazos de carência previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento das Debêntures e, consequentemente, dos CRI (de acordo com a respectiva série, conforme aplicável), podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI (de acordo com a respectiva série, conforme aplicável).

Além disso, na ocorrência de quaisquer dos eventos acima listados e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI (de acordo com a respectiva série, conforme aplicável), a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação em CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

O lastro da CCI é composto pelas Debêntures. Falhas na constituição, formalização ou emissão da Escritura de Emissão de Debêntures ou da Escritura de Emissão de CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Inexistência de Garantia Real

Conforme descrito no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os CRI e os Crédito Imobiliários não contam com garantia real. Por tal motivo, os Créditos Imobiliários possuem natureza quirografária, não gozando de prioridade especial em relação a credores da Devedora. Assim, na hipótese de a Devedora deixar de arcar com suas obrigações descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, os Titulares de CRI não gozarão de garantia sobre bens específicos da Devedora, devendo valer-se de processo de execução convencional para acessar o patrimônio da Devedora a fim de satisfazer seus créditos. Ainda, na hipótese de insolvência, recuperação judicial e/ou falência ou ainda qualquer hipótese envolvendo concurso de credores da Devedora, os Créditos Imobiliários não gozarão de qualquer prioridade, o que pode prejudicar os Titulares dos CRI.

Risco de Adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI CDI e das Debêntures CDI

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3 (sucessora da CETIP). A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI CDI e das Debêntures CDI, ou ainda, que a remuneração dos CRI CDI e das Debêntures CDI deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando referida



hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual taxa de Remuneração, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios, prejudicando a rentabilidade das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

Risco de indisponibilidade do IPCA

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA previstas no Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Caso não exista um substitutivo legal para o IPCA, a Securitizadora deverá convocar, nos termos previstos no presente Termo de Securitização, Assembleia de Titulares de CRI IPCA para definir, de comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro a ser aplicado. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, haverá o cancelamento e resgate dos CRI IPCA. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade do IPCA, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

Risco de ausência de apuração e/ou divulgação e/ou de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures CDI ou aos CRI CDI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal.

Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para a Taxa DI ou (ii) havendo um substituto legal para a Taxa DI, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Debêntures CDI ou aos CRI CDI por proibição legal ou judicial, a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados **(i)** do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou **(ii)** da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de debenturista para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures CDI e dos CRI CDI a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures CDI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures CDI previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e a Emissora quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração das Debêntures CDI.

Caso, na assembleia geral de debenturista da respectiva série, não haja acordo sobre a nova Remuneração das Debêntures CDI entre a Devedora e a Emissora ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja



quórum suficiente para deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures da respectiva série, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturista da respectiva série prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento das Debêntures CDI, o que ocorrer primeiro.

Na ocorrência de resgate da totalidade dos CRI, nos termos do parágrafo acima, tal situação acarretará a redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

RISCOS RELACIONADOS À OPERAÇÃO

Risco de não cumprimento de condições precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que deverão ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso as condições precedentes não sejam cumpridas e os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, prejudicando o horizonte de investimento dos Titulares dos CRI.

Risco em função da dispensa de registro perante a CVM e a ANBIMA

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e está automaticamente dispensada do registro de distribuição pública perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 476, e perante a ANBIMA, nos termos do artigo 4º, inciso I do Código ANBIMA.

A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM e de análise prévia pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA para registro de ofertas públicas, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados.

Os Investidores Profissionais interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, da Emissora e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que não sejam Investidores Profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários registradas perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA.



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

A Emissora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29, §1º, inciso II, da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar a recuperação dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequente, a expectativa de remuneração do investidor.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos deste Termo de Securitização, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI, pois terão que arcar com despesas extraordinárias.

Ausência de Coobrigação da Emissora

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



O Agente Fiduciário poderá atuar como agente fiduciário de outras emissões da Emissora, da Devedora ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora

O Agente Fiduciário poderá atuar como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários da Emissora, da Devedora ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora e/ou da Devedora. Na hipótese de ocorrência de inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora no âmbito da Emissão ou da outra emissão, o Agente Fiduciário eventualmente, por fatos supervenientes, poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os investidores de outra emissão, o que poderá prejudicar a defesa dos interesses dos Titulares dos CRI.

O relacionamento entre a Emissora, a Devedora e sociedades integrantes do conglomerado econômico dos Coordenadores pode gerar um conflito de interesses

Os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora e/ou da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios com a Emissora e com a Devedora. Por esta razão, o relacionamento entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores e sociedades integrantes do conglomerado econômico dos Coordenadores pode gerar um conflito de interesses, o que poderá prejudicar a defesa dos interesses dos Titulares dos CRI.

Riscos associados aos prestadores de serviços podem afetar negativamente a capacidade de pagamento da Emissora e/ou da Devedora

A Emissora e a Devedora contratam prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, escrituração, liquidação, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora e/ou pela Devedora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e se não houver empresa disponível no mercado que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora e/ou a Devedora deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo e recursos e poderá afetar adversamente o relacionamento entre a Emissora e/ou a Devedora e os Titulares dos CRI.

Impacto no efeito em virtude da ausência de registro da ata da RCA da Devedora e da Escritura de Emissão das Debêntures perante a JUCESP.

Nos termos do artigo 62, incisos I e II, da Lei das Sociedades por Ações, nenhuma emissão de debêntures será feita sem que tenham sido satisfeitos os seguintes requisitos: (i) o arquivamento, no registro do comércio, da ata da assembleia-geral, ou do conselho de administração da emissora, que deliberou sobre a emissão das debêntures e (ii) a inscrição da escritura de emissão, e seus aditamentos. Ainda, como regra geral, atos e documentos societários são válidos entre as partes desde a data de sua assinatura. Nesta data, a ata da RCA da Devedora e a Escritura de Emissão das Debêntures não estão registradas na JUCESP, tampouco a RCA publicada nos jornais aplicáveis. Não há garantias de que a ata da RCA da Devedora e/ou a Escritura de Emissão sejam



registrados na JUCESP até a Data de Primeira Integralização dos CRI, de modo a constituir o lastro da Emissão dos CRI. Caso a ata da RCA da Emissora e/ou a Escritura de Emissão, por qualquer razão, não sejam registrados na JUCESP até a Primeira Data de Liquidação dos CRI, terceiros, incluindo credores, poderão questionar os efeitos das deliberações tomadas no ato societário em questão, assim como a validade e a eficácia das Debêntures e da Escritura de Emissão podem ser questionadas, enquanto estes não estiverem ou não sejam arquivados na competente junta comercial, o que poderá acarretar um impacto negativo relevante aos Titulares dos CRI, dado que as Debêntures são lastro da Emissão.

RISCOS RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI, o que resultará no pagamento em atraso dos valores a que os Titulares dos CRI fazem jus, nos termos previstos no Termo de Securitização. Caso a Emissora passe por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI, os valores a que os Titulares dos CRI fazem jus poderão ser pagos em atraso, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Descasamento entre o índice da Taxa DI a ser utilizada e a data de pagamento dos CRI

Os pagamentos realizados pela Securitizadora aos Titulares dos CRI deverão respeitar o intervalo mínimo indicado no Termo de Securitização, contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures serão feitos com base na Taxa DI divulgada com defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Debêntures. No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base na Taxa DI divulgada com defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular dos CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgada nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular dos CRI.

Restrição à negociação dos CRI, que somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados

Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM 476, e uma vez verificado o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações previstas no artigo 17 da referida Instrução CVM 476, observado, ainda, o disposto no *caput* do artigo 15 da Instrução CVM 476 em relação à negociação dos CRI entre Investidores Qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30.

Sendo assim, os investidores deverão observar as restrições para negociação dos CRI nos termos da regulamentação vigente. As restrições acima mencionadas podem afetar desfavoravelmente a



liquidez da negociação dos CRI no mercado, resultando em perdas para os investidores.

A Oferta tem limitação do número de subscritores

Nos termos da Instrução CVM 476, no âmbito das ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos, tal como a Oferta, somente é permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e os valores mobiliários ofertados somente podem ser adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Em razão dessa limitação, não haverá pulverização dos CRI entre Investidores Profissionais no âmbito da Oferta e, portanto, poderá não haver um grupo representativo de Titulares dos CRI após a conclusão da Oferta, o que poderá ocasionar impacto na liquidez dos CRI.

É possível que decisões judiciais futuras prejudiquem a estrutura da Emissão

Decisões judiciais futuras podem ser contrárias ao disposto nos documentos da Oferta. Além disso, toda a estrutura de emissão e remuneração dos CRI foi realizada com base em disposições legais vigentes atualmente. Dessa forma, eventuais restrições de natureza legal ou regulatória, que possam vir a ser editadas, podem afetar adversamente a validade da constituição da Emissão, podendo gerar perda do capital investido pelos Titulares dos CRI.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as matérias acima referidas não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores de maioria, determinada nos termos deste Termo de Securitização, dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora

As informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e na Devedora.

Risco estrutural

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um



conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados, tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre os imóveis

Os CRI não asseguram, aos seus titulares, qualquer direito sobre os imóveis relacionados à Emissão.

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade de a Emissora de cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% pela Devedora, podendo, em alguns casos, serem objeto de vencimento antecipado. Adicionalmente, o Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que poderá acarretar impactos negativos à rentabilidade esperada pelo Titular do CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no País ou fundos de investimento imobiliário Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações



na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos investidores.

Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador para concessão do crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado e/ou amortização extraordinária em caso de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI, Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, Amortização Extraordinária das Debêntures CDI, Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA, Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures, bem como serão obrigatoriamente resgatados antecipadamente pela Emissora em caso de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito no Termo de Securitização, haverá (i) o resgate antecipado total dos CRI da respectiva série na ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI, Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA e Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures da respectiva série, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; de vencimento antecipado das obrigações relativas às Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) a amortização extraordinária dos CRI na ocorrência de Amortização Extraordinária das Debêntures CDI e Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

O resgate antecipado e/ou a amortização extraordinária dos CRI podem impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Além disso, em caso de resgate antecipado dos CRI, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação em CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

Caso o somatório da quantidade de CRI a serem resgatados em uma ou mais ofertas de resgate antecipado seja igual ou superior a 80% (oitenta por cento) dos CRI em Circulação de determinada série, a Securitizadora deverá obrigatoriamente resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI da referida série, sem incidência de qualquer prêmio adicional, de acordo com os procedimentos previstos para o resgate facultativo dos CRI e, conseqüentemente, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado Total em até 30 (trinta) dias. Nesse sentido, sujeito ao percentual de 80% (oitenta por cento), os Titulares dos CRI poderão ter seus CRI resgatados e, portanto, afetados adversamente em função de tal situação.



Risco de auditoria legal com escopo limitado

A auditoria legal está sendo conduzida por escritórios especializados e terá escopo limitado à Devedora e à Emissora. A auditoria legal está sendo realizada com base nos documentos por eles disponibilizados, visando: **(i)** identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Devedora e da Emissora para celebrar os Documentos da Operação; **(ii)** analisar seus respectivos documentos societários da Devedora e da Emissora necessários para a celebração dos Documentos da Operação; **(iii)** analisar os principais contratos financeiros da Devedora para mapear a eventual necessidade de autorização prévia dos credores dos contratos previamente constituídos; e **(iv)** analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora. Caso tivesse sido realizado um procedimento mais amplo de auditoria legal, poderiam ter sido detectadas contingências referentes à Devedora e à Emissora que podem, eventualmente, trazer prejuízos aos investidores.

Ausência de emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Emissora, da Devedora no âmbito da Oferta

As informações financeiras da Emissora e da Devedora, incluindo aquelas constantes do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora, não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins desta Oferta e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras da Emissora e da Devedora divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada de tais companhias, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI.

Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI e/ou da Devedora poderá dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e impacto negativo relevante na Devedora.

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), certos fatores relativos à Devedora são levados em consideração, tais como sua condição financeira, sua administração e seu desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Devedora. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado. Um eventual rebaixamento em classificações de risco obtidas com relação aos CRI e/ou à Devedora durante a vigência dos CRI poderá afetar negativamente o preço dos CRI e sua negociação no mercado secundário. Além disso, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas à Oferta, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos



Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a amortização e o pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Não prevalência perante Débitos Fiscais, Previdenciários ou Trabalhistas

O Termo de Securitização instituiu Regime Fiduciário sobre a CCI, de forma que esta esteja vinculada à liquidação dos CRI e destacada do patrimônio do Patrimônio Separado. Não obstante, o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35 de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor, prevê que o Regime Fiduciário sobre os CRI e o Patrimônio Separado estabelecidos pelo Termo de Securitização não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, ainda que em virtude de outras operações por esta realizadas, ao estabelecer que as *“normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*. Ademais, em seu parágrafo único, ela estabelece que *“permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”*.

Dessa forma, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Portanto, caso a Emissora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, a CCI poderá vir a ser acessada para a liquidação de tais passivos, concorrendo os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência, e afetando a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações sob os CRI e causando prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI, uma vez que, nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, entre outros, os quais podem gerar redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI, dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI ou, até mesmo, perda do capital investido pelos Titulares dos CRI.



ANEXO X

Modelo de Manifestação – Adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

[Local], [data].

À

[•]

[Endereço]

E-mail: [•]

Ref.: **Manifestação acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da 76ª (Septuagésima Sexta) Emissão, em até 2 (duas) Séries, 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 [•]^a ([•]) série da 76ª (Septuagésima Sexta) emissão da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 728, na categoria “**S2**”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º Andar, Conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no 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 pela Emissora e consequente resgate antecipado dos CRI de minha titularidade (“**Resgate Antecipado**”), conforme abaixo:

[] **SIM**, aceito a Oferta de Resgate Antecipado e desejo resgatar a integralidade dos CRI de minha titularidade referentes à série em epígrafe.

[] **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 XI
DESPESAS *FLAT* E RECORRENTES

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	%
CVM	Taxa de Fiscalização	FLAT	R\$ 240.000,00	0,00%	R\$240.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 240.000,00	0,0300%
ANBIMA	Taxa Anbima	FLAT	R\$ 3.136,00	0,00%	R\$ 3.136,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.136,00	0,0004%
B3 CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	FLAT	R\$ 156.750,00	0,00%	R\$156.750,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 156.750,00	0,0196%
B3 CETIP*	Registro CCB/CCI	FLAT	R\$ 8.000,00	0,00%	R\$ 8.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 8.000,00	0,0010%
VIRGO	Emissão	FLAT	R\$ 10.000,00	9,65%	R\$ 11.068,07	R\$ -	R\$ -	R\$ 11.068,07	0,0014%
OLIVEIRA TRUST	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 10.000,00	12,15%	R\$ 11.383,04	R\$ -	R\$ -	R\$ 11.383,04	0,0014%
VÓRTX	Instituição Custodiante	FLAT	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$	R\$	R\$	R\$	0,0012%



					9.561,37	-	-	9.561,37	
VÓRTX	Agente Registrador	FLAT	R\$ 7.000,00	16,33%	R\$ 8.366,20	R\$ -	R\$ -	R\$ 8.366,20	0,0010%
VÓRTX	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 8.000,00	9,65%	R\$ 8.854,45	R\$ 8.854,45	R\$ 53.126,70	R\$ -	0,0011%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 3.180,00	14,25%	R\$ 3.708,45	R\$ 3.708,45	R\$ 25.959,15	R\$ -	0,0005%
OLIVEIRA TRUST	Verificação da Destinação de Recursos	SEMESTRAL	R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96	R\$ 2.731,92	R\$ 19.123,44	R\$ -	0,0003%
VIRGO	Verificação de índices financeiros	SEMESTRAL	R\$ 1.250,00	9,65%	R\$ 1.383,51	R\$ 2.767,02		R\$ -	0,0003%
OLIVEIRA TRUST	Agente Fiduciário	TRIMESTRAL	R\$ 3.750,00	12,15%	R\$ 4.268,64	R\$ 17.074,56	R\$ 119.521,92	R\$ -	0,0021%
VIRGO	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 2.500,00	9,65%	R\$ 2.767,02	R\$ 33.204,24	R\$ 232.429,68	R\$ -	0,0042%
LINK	Contador	MENSAL	R\$ 200,00	0,00%	R\$ 200,00	R\$ 2.400,00	R\$ 16.800,00	R\$ -	0,0003%



ANEXO XII

DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 728, na categoria “S2”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º Andar, Conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, e o art. 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“**Lei 14.430**”), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 76ª (*Septuagésima Sexta*) Emissão, em até 2 (duas) séries da Emissora, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 76ª (Septuagésima Sexta) Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ânima Holding S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), que institui o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representado pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25º da Lei 14.430.

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

São Paulo, 21 de dezembro de 2022.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO XIII

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, e inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 22.610.500/0001-88 como instituição custodiante da CCI, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“**Instituição Custodiante**”), nomeada nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real e sem Garantia Fidejussória, sob a Forma Escritural*”, formalizada em 21 de dezembro de 2022 pela **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (“**Escritura de Emissão**” e “**Emissora**”, respectivamente) e, por meio da qual as cédulas de crédito imobiliário representativas dos Créditos Imobiliários (“**CCI**”) foram emitidas, tendo sido instituídos, conforme disposto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 76ª (Setuagésima Sexta) Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ânima Holding S.A.*”, celebrado em 21 de dezembro de 2022 (“**Termo de Securitização**”), os regimes fiduciários pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, declara, nos termos da Lei 14.430, e que a CCI encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei 10.931/04.

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

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

São Paulo, 21 de dezembro de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO XIV

MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO DE DESTINAÇÃO FUTURA

Ref.: 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures da Ânima Holding S.A., lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 76ª (Septuagésima Sexta) Emissão, em até 2 (duas) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização

ÂNIMA HOLDING S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Harmonia, 1.250, 9º andar, Sumarezinho, CEP 05435-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 09.288.252/0001-32, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.350.430 (“**Companhia**”), em cumprimento ao disposto na Cláusula 5.3 do “*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, da Ânima Holding S.A.*” celebrado em 20 de dezembro de 2022 entre a Companhia, na qualidade de emissora das Debêntures e a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, na qualidade de debenturista e de securitizadora dos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures, conforme aditado em [•] de dezembro de 2022 (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), **DECLARA** que:

- (i) no âmbito da Destinação Futura, os recursos obtidos pela Companhia em virtude da integralização das debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório; e
- (ii) neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão no âmbito da Destinação Futura.



Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção, reforma e locação)	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\$[•]
Imóvel	Valor dos aluguéis durante o cação (R\$)		% Total acumulado dos recursos captados que foram alocados						
[•]	[•]		[•]						
Total	[•]		[•]						

São Paulo, [DIA] de [MÊS] de [ANO].



ÂNIMA HOLDING S.A.

[CAMPO DE ASSINATURA A SER INSERIDO NA VERSÃO FINAL]



ANEXO XV

EMISSIONS DA EMISSORA E DA ÂNIMA HOLDING S.A. NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO PRESTA SERVIÇOS